

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Rikke Gulddammer Mogensen	Ordförande
Lisa Gertrud Autrum	Ledamot
Emma Elisabeth Sunne	Ledamot
Niklas Tobias Söderström Randerz	Ledamot

Melisa Jimenez Segura	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Tom Fichter
Melisa Jimenez Segura

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-03. Extra stämma med anledning av ny ledarmot.

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.

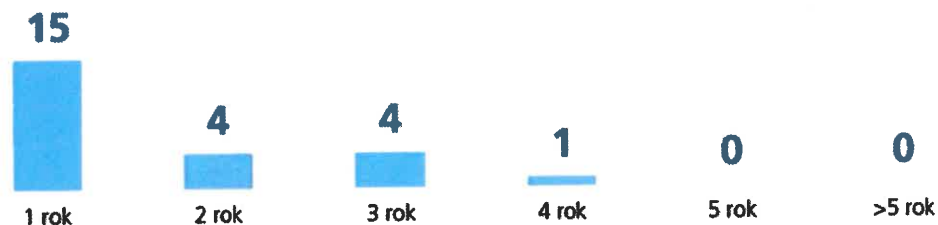
Värdeåret är 1939.

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
Stampsplning	2021
Målning av tak	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

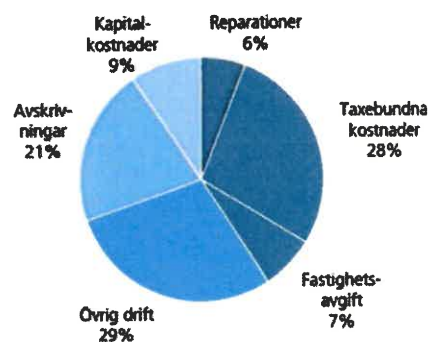
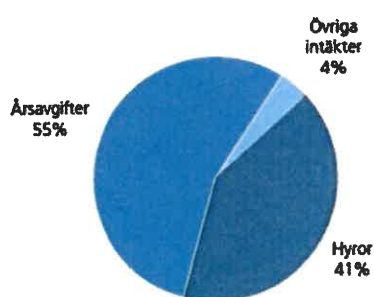
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	RMT VVS & Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 224 694	1 010 344
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 428 423	1 434 364
Finansiella intäkter	4	9
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 107
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 442
	1 428 427	1 475 922
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	892 254	1 082 760
Finansiella kostnader	122 627	128 812
Ökning av kortfristiga fordringar	8 173	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 836	0
	1 660 890	1 261 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	992 231	1 224 694
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-232 463	214 350

*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 1 429 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: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	879	879
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 155	3 119	2 958	2 899
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 295	9 912	10 834	10 918
Elkostnad/m ² totalyta	30	36	38	33
Värmekostnad/m ² totalyta	219	240	265	261
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	39	49	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	111	116	129
Soliditet (%)	70	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	-44	38	-180
Nettoomsättning (tkr)	1 392	1 420	1 394	1 393

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	163 612	108 200	-127 244	182 656
S:a bundet eget kapital	25 416 886	108 200	-127 244	25 435 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 673 864	-108 200	82 935	-3 648 599
Årets resultat	146 436	146 436	44 309	-44 309
S:a ansamlad förlust	-3 527 427	38 236	127 244	-3 692 908
S:a eget kapital	21 889 459	146 436	0	21 743 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 565 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 200
summa balanserat resultat	-3 527 427

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 527 427

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 391 908	1 420 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 515	14 320
Summa rörelseintäkter		1 428 423	1 434 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-707 817	-938 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 702	-86 945
Personalkostnader	Not 6	-91 735	-56 899
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 110	-267 110
Summa rörelsekostnader		-1 159 364	-1 349 870
RÖRELSERESULTAT		269 059	84 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 627	-128 812
Summa finansiella poster		-122 623	-128 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 436	-44 309
ÅRETS RESULTAT		146 436	-44 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	30 123 284	30 390 394
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 123 284	30 390 394
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 123 284	30 390 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 025 498	1 240 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	4 660	14 320
Summa kortfristiga fordringar		1 030 158	1 254 448
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 030 158	1 254 448
SUMMA TILLGÅNGAR		31 153 442	31 644 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 253 274	25 253 274
Fond för yttre underhåll	Not 12	163 612	182 656
Summa bundet eget kapital		25 416 886	25 435 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 673 864	-3 648 599
Årets resultat		146 436	-44 309
Summa fritt eget kapital		-3 527 427	-3 692 908
SUMMA EGET KAPITAL		21 889 459	21 743 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 768 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		2 768 000	5 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 257 000	3 925 000
Leverantörsskulder		39 290	96 536
Skatteskulder		42 906	23 822
Övriga skulder		32 415	38 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	124 372	117 472
Summa kortfristiga skulder		6 495 983	4 201 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 153 442	31 644 842

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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-65 år	10-65 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	784 883	784 883
Hyror lokaler momspliktiga	583 629	576 924
Vattenintäkter	9 200	9 200
Vatten- och värmeintäkter	0	34 847
Övriga debiterade avgifter	14 190	14 190
Öresutjämning	7	1
	1 391 908	1 420 044

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	3 295	0
Fakturerade kostnader moms	0	14 320
Övriga intäkter	33 220	0
	36 515	14 320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 813	21 828
	Fastighetsskötsel beställning	7 913	5 022
	Städning entreprenad	29 355	28 734
	Mattvätt/Hyrmattor	7 741	7 583
	Hissbesiktning	1 830	1 780
	Myndighetstillsyn	0	10 285
	Sophantering	869	0
	Serviceavtal	19 075	20 244
	Teleport/hissanläggning	2 662	2 662
	Störningsjour och larm	5 073	0
	Brandskydd	2 314	0
		100 644	98 138
	Reparationer		
	Lokaler	0	2 415
	Tvättstuga	11 086	0
	Lås	0	378
	VVS	2 551	18 047
	Värmeanläggning/undercentral	11 898	4 935
	Ventilation	9 378	0
	Elinstallationer	2 742	0
	Hiss	38 064	30 841
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 017
		75 719	81 633
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	127 244
		0	127 244
	Taxebundna kostnader		
	El	34 391	41 896
	Värme	252 621	277 527
	Vatten	55 691	44 524
	Sophämtning/renhållning	13 081	12 880
		355 784	376 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 152	10 181
	Självrisk	17 682	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	88 044
	Kabel-TV	15 311	25 655
	Bredband	41 609	41 527
		84 754	165 407
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 916	89 668
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	707 817	938 916

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 335	16 383
	Föreningskostnader	5 264	6 082
	Styrelseomkostnader	1 894	0
	Förvaltningsarvode	58 506	57 627
	Administration	2 690	5 110
	Konsultarvode	2 554	1 742
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	0
		92 702	86 945

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 949	45 500
	Sociala kostnader	20 786	11 399
		91 735	56 899

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	55 678	55 678
	Förbättringar	211 432	211 432
		267 110	267 110

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 669 947	-2 402 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 110	-267 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 937 057	-2 669 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 123 284	30 390 394
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 811 944	12 811 944
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 046 000	12 046 000
	Taxeringsvärde mark	24 016 000	24 016 000
		36 062 000	36 062 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	5 662 000	5 662 000
		36 062 000	36 062 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-265 975
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-265 975	-265 975
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	33 267	15 434
	Klientmedel hos SBC	992 231	1 224 694
		1 025 498	1 240 128

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vidarefakturerade kostnader	0	14 320
	Bostadsrätterna Sverige	4 660	0
		4 660	14 320

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	182 656	74 470
	Reservering enligt stadgar	108 200	108 186
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 244	0
	Vid årets slut	163 612	182 656

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,650 %	2 750 000	2 750 000	2021-04-23
Swedbank	1,249 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Swedbank	0,996 %	2 425 000	2 925 000	rörligt
Swedbank	1,070 %	2 850 000	2 950 000	2023-06-21
Summa skulder till kreditinstitut		9 025 000	9 625 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 257 000	-3 925 000	
		2 768 000	5 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 525 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 298	13 787
Avgifter och hyror	122 074	103 685
	124 372	117 472

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampsplning våren 2021

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 3 2021



Rikke Gulddammer Mogensen
Ordförande



Lisa Gertrud Autrum
Ledamot



Emma Elisabeth Sunne
Ledamot



Niklas Tobias Söderström Randerz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-27 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisorssed 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 Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2 för räkenskapsåret 2020 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.

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 revisionsssed 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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor