

## Signera årsredovisning - Botema

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 88-2020040834422967-annualreport.pdf

Storlek: 236764 byte

Hashvärde SHA256:

728c46fcee57d4bb8761a8600a960e23300e93d06639e987ffaf5bc3a1c8ceb3

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

**Jolanda Girzl**

Signerat med BankID 2020-04-08 08:24 BankID Ref: 86720ec2-26ed-4850-a4e9-6fcb690c66e4

**SARA NADBORNIK**

Signerat med BankID 2020-04-08 10:20 BankID Ref: 17fc7f6b-f80d-49e6-a2c0-671bfae6c89c

**Emil Anders Jonsson 19890430-7819**

Signerat med BankID 2020-04-08 13:31 BankID Ref: e0bc541f-9269-48a3-a045-479eee3a6a2e

**CHRISTINA DYRENDAHL-GRIMFELT**

Signerat med BankID 2020-04-16 17:06 BankID Ref: e863bbe6-1b0c-4da9-ad12-a072139e1e9e

**Hans Björk**

Signerat med BankID 2020-05-06 09:35 BankID Ref: 9f40aa7d-12bc-4d0d-b89d-cffc05202582

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Ugglan Mindre 4

769609-9337

Räkenskapsåret

2019

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ugglan Mindre 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2005-03-07 och både denna och de nuvarande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2005-04-22. Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan Mindre 4 i Stockholm 2005-04-28. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsbeteckning: Ugglan Mindre 4

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

#### **Byggnaden**

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1931 och består av fyra våningar ovan mark samt lokal och källare i souterräng. Den totalrenoverades 1996 med bland annat nya stammar för vatten och avlopp ovan mark samt el. År 2006 renoverades byggnadens fasader och fönster. Under 2011 slutfördes arbetet med läggning av ny takpapp och takplåt. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. 2016 genomfördes fönsterrenovering och isättning av energiglas i alla fönster som vetter mot gården samt övrig fönster där det ansågs nödvändigt p.g.a. slitage. Under 2017 genomfördes byte av stammar under huset, det lades ny puts på fasaden mot innergården samt renovering och ombyggnad genomfördes av affärslokal i samband med omförhandling av hyresgästens kontrakt.

Fastigheten ligger inom riksintresseområdet Mariaberget och har enligt stadsmuseets klassificering visst kulturhistoriskt värde samt positiv betydelse för stadsbilden, gul klassificering.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplät 2017-12-31 25st lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Av de totalt 26 bostadslägenheterna är 19 st om 1 rok, 4 st om 2 rok samt 3 st om 3 rok. Föreningens affärslokaler hyrs av Gudfar AB som driver galleri/café. Gudfar AB hyr även en mindre lagerlokal i källaren.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltare: Botema Fastighets AB

Teknisk förvaltare: CEMI AB

Trappstädning: ESI Servicesystem AB

Målerifirma: Peter Kling Måleri AB

Rörmockare: ProcessVSS

Byggtekniska frågor: Svebygg AB

Under året har föreningen tillsammans med Gudfar AB uppdaterat låsen i källaren. Vi har även satt brytskydd på sopdörren mot gatan och på dörren ner mot källaren. Omförhandlingen av kontrakt för uthyrning av lokal som Gudfar AB hyr har dragit ut på tiden men väntas vara klart under hösten 2020.

Under år 2019 har en OVK utförts, tillsammans med åtgärder. Våren 2020 sker slutbesiktning av ventilationen. Vi har även tecknat avtal med en snösnöskottningsfirma som i höstas monterat säkerhetsutrustning på taket.

Vi har med hjälp av Peter Kling Måleri AB målat delar av fasaden som blivit förstörd pga klotter samt reparerat en skada på innegården.

Föreningen ska under kommande år minska sina värmekostnader genom att uppdatera undercentralen, däribland köpa en ny pump. Detta sker under året med hjälp av ProcessVVS.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning per 2019-12-31:

#### Ordinarie ledamöter

Sara Nadbornik	Ledamot
Jolanda Girlz	Ledamot
Christina Dyrendahl-Grimfelt	Ledamot
Emil Jonsson	Ledamot

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har haft 6 ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten, under verksamhetsåret.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen. Föreningens firma tecknats av styrelsens medlemmar två i förening.

### Revisor

Hans Björck, auktoriserad revisor, Revisionsfirman Gamla Stan AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 220	1 175	1 202	1 200	1 187
Resultat efter finansiella poster	-183	-124	-1 759	-73	-303
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	783	812	842	842	842
Lån per kvm bostadsyta (kr)	13 173	13 173	13 544	12 152	12 226
Soliditet (%)	59	59	58	63	63

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 135 757	1 636 192	963 680	-3 772 990	-123 852	20 838 787
Disp av föreg års resultat				-123 852	123 852	0
Förändring under året			92 532	-92 532	-182 776	-182 776
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 135 757</b>	<b>1 636 192</b>	<b>1 056 212</b>	<b>-3 989 374</b>	<b>-182 776</b>	<b>20 656 011</b>

### Resultatdisposition .

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 989 374
årets förlust	-182 776
	<b>-4 172 150</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	121 218
i ny räkning överföres	-4 293 368
	<b>-4 172 150</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 219 616	1 174 629
Övriga rörelseintäkter	2	9 885	6 571
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 229 501</b>	<b>1 181 200</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-524 176	-487 804
Driftkostnader	4	-265 022	-181 147
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-147 519	-180 743
Styrelsearvoden	6	-51 284	-18 876
Avskrivningar	7	-313 835	-313 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 301 836</b>	<b>-1 182 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72 335</b>	<b>-1 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 441	-122 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 441</b>	<b>-122 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182 776</b>	<b>-123 852</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 776</b>	<b>-123 852</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 539 089	34 852 924
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 539 089</b>	<b>34 852 924</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 539 089</b>	<b>34 852 924</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 779	18 698
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 779</b>	<b>18 699</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 495	453 310
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>755 495</b>	<b>453 310</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>772 274</b>	<b>472 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 311 363</b>	<b>35 324 933</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 771 949	23 771 949
Fond för yttre underhåll		1 056 212	963 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 828 161</b>	<b>24 735 629</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 989 374	-3 772 990
Årets resultat		-182 776	-123 852
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 172 150</b>	<b>-3 896 842</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 656 011</b>	<b>20 838 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 200 000	13 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 200 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	400 000
Leverantörsskulder		216 181	52 138
Skatteskulder		6 761	1 333
Övriga skulder		11 196	15 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 214	217 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455 352</b>	<b>686 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 311 363</b>	<b>35 324 933</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	20

#### 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 balansomsättning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	844 040	875 805
Hyror bostäder	56 740	55 260
Hyror lokaler	251 172	240 734
Förråd	3 600	3 600
Bredband	64 064	-770
	<b>1 219 616</b>	<b>1 174 629</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 002	6 571
Uthyrning andrahand	3 883	0
	<b>9 885</b>	<b>6 571</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-216 708	-182 915
El	-28 167	-27 604
Värme	-202 872	-202 579
Vatten och avlopp	-49 143	-48 201
Sophämtning/renhållning	-27 287	-26 504
	<b>-524 177</b>	<b>-487 803</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-20 013	-17 684
Obl besiktningkost OVK,hiss	-14 712	-1 318
Hisservice	-2 826	-5 417
Hissbesiktning	-1 349	0
Entrémattor	-5 312	-5 293
Övriga fastighetskostnader	-52 223	-13 079
Fastighetsförsäkring	-22 648	-22 470
Kabel-tv	0	-7 086
F-skötsel	-26 695	-29 764
Fastighetsskatt	-63 862	-57 202
Bredband	-46 219	-20 025
Snöröjning	-9 163	-1 808
	<b>-265 022</b>	<b>-181 146</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvoden	-20 000	-15 000
Förändrad res revisor arvode	-5 000	-4 225
Rådgivning	-58 533	-104 628
Fastighetsförvaltning	-49 614	-48 489
Möteskostnader	-3 808	0
Bankkostnader	-5 504	-3 319
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 060	-5 082
	<b>-147 519</b>	<b>-180 743</b>

**Not 6 Styrelsearvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	-51 284	-18 876
	<b>-51 284</b>	<b>-18 876</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	-211 201	-211 201
Ombyggnad	-102 634	-102 634
	<b>-313 835</b>	<b>-313 835</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	35 796 750	35 796 750
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 796 750</b>	<b>35 796 750</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 006 405	-1 795 204
Årets avskrivningar enligt plan	-211 201	-211 201
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 217 606</b>	<b>-2 006 405</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 579 144</b>	<b>33 790 345</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	14 829 000	12 838 000
Mark	25 577 000	18 006 000
	<b>40 406 000</b>	<b>30 844 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	37 600 000	28 600 000
Lokaler	2 806 000	2 244 000
	<b>40 406 000</b>	<b>30 844 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	2 052 886	2 052 886
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 052 886</b>	<b>2 052 886</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-990 307	-887 673
Årets avskrivningar enligt plan	-102 634	-102 634
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 092 941</b>	<b>-990 307</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>959 945</b>	<b>1 062 579</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	33 579 144	33 790 345
Ombyggnad	959 945	1 062 579
	<b>34 539 089</b>	<b>34 852 924</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,815	Rörligt	6 600 000	6 600 000
Swedbank Hypotek AB	0,848	Rörligt	6 100 000	6 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,848	Rörligt	1 500 000	1 500 000
			<b>14 200 000</b>	<b>14 200 000</b>
Förfaller senare än fem år			14 200 000	14 200 000

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 200 000	16 200 000
	<b>16 200 000</b>	<b>16 200 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Jolanda Girlz

Christina Dyrendahl-Grimfelt

Sara Nadbornik

Emil Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Björck  
Auktoriserad revisor

## Signera Revisors berättelse

**Signerad  
text:**

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 88-2020050646185926-annualreport.pdf

Storlek: 230937 byte

Hashvärde SHA256:

249fde09b0021accb063bcd9da6a3129656ec9e5c7ba3f6f40a9f9f7b541aaaa

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

**Signerat av 1:**

Hans Björk

Signerat med BankID 2020-05-06 09:51 BankID Ref: 0df9dfd0-9ebc-48f5-850d-f7b8509ed9e3

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ugglan Mindre 4  
Org.nr 769609-9337

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ugglan Mindre 4 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 Mindre 4 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 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2020

---

Hans Björck  
 Auktoriserad revisor FAR