

ÅRSREDOVISNING
2020
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:

Margitha Flodell	Ordförande
Christer Regebro	Sekreterare
Mimmi Jörtsö	Kassör

Suppleanter: Marita Larsson, Bengt Karlsson och Minna Päivinen.

REVISOR: KPMG AB

Vice värd: Mimmi Jörtsö

Valberedning: Stephan Blomqvist och Per Carlsson.

Fastighetens registerbeteckning är **Nattugglan 14**. Föreningens fastighet omfattar 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhetsyta 3 939 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är kr 35 800 000:-, varav markvärde kr 10 800 000:-.

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.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-28.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 012, 054, och 061 har bytt ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning

Årets avskrivningar utgör kr 354 528:-.

Inre reparationsfond

Ingen avsättning har gjorts i enlighet med stadgarna. Insättning har gjorts med kr 18 000:- och uttag har gjorts med kr 39 200:-.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	349 000	306 667	594 967	- 88 012
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	34 588	- 34 588
Avsättning enl. stämmobeslut	0	107 400	0	- 107 400
Uttag för reparationer	0	-230 000	0	230 000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>351 800</u>
Vid årets slut	349 000	184 067	629 555	351 800

Under året har varken några större reparationer eller investeringar gjorts.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	2 244	2 242	2 162	2 160	2 146
Resultat e. finans.p., tkr	352	- 88	291	135	49
Soliditet, %	14	12	11	8	7
Redovisat resultat, tkr	352	- 88	291	135	49
Årsavg., genoms kr/kvm	552	552	533	533	533
Värmekostnad, kr/kvm	72	81	82	81	81
Nettoränta, kr/kvm	35	31	24	65	82
Lån, kr/kvm	2 226	2 296	2 366	2 605	2 681

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	629 555
Årets resultat	<u>351 800</u>
	981 355

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	91 800	i enlighet med stadgarna
Förs till dispositionsfonden	<u>889 555</u>	
	981 355	

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

Resultaträkning

Brf Nattugglan 14

718000-0486

	not	2020	2019
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 243 502	2 242 138
Summa föreningens intäkter		2 243 502	2 242 138
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-1 401 270	-1 852 070
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-354 528	-354 528
Summa föreningens kostnader		-1 755 798	-2 206 598
Föreningens rörelseresultat		487 704	35 540
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		30	0
Räntekostnader		-135 934	-123 552
Summa finansiella poster		-135 904	-123 552
Resultat efter finansiella poster		351 800	-88 012
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		351 800	-88 012

Balansräkning

Brf Nattugglan 14

718000-0486

4.

	not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nattugglan 14			
byggnader	1	17 726 314	17 726 314
./ ack. värdeminskning	1	-8 294 043	-7 939 515
		<u>9 432 271</u>	<u>9 786 799</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 039	3 096
Div. fordringar		6 314	3 500
Kassa och bank		1 087 571	736 165
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		1 720	5 256
		<u>1 098 644</u>	<u>748 017</u>
Summa tillgångar		10 530 914	10 534 816
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		349 000	349 000
Fond yttre underhåll		184 067	306 667
		<u>533 067</u>	<u>655 667</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Dispositionsfond		629 555	594 967
Årets resultat		351 800	-88 012
		<u>981 355</u>	<u>506 955</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	8 495 924	8 769 988
		<u>8 495 924</u>	<u>8 769 988</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld		274 064	274 064
Leverantörskulder		98 517	163 726
Skatteskuld		8 241	8 241
Upplupna kostnader		11 186	10 818
Förskottsavgifter		6 198	3 274
Övriga kortfristiga skulder		22 281	20 801
Inre reparationsfond		100 081	121 281
		<u>520 568</u>	<u>602 205</u>
Summa eget kapital och skulder		10 530 914	10 534 816

da

Notanteckningar

Brf Nattugglan 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>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	17 726 314	17 726 314
Årets avskrivning	-354 528	-354 528
Ackumulerad avskrivning	-7 939 515	-7 584 987
Bokfört värde	9 432 271	9 786 799

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	35 800 000	35 800 000

Not 2 <u>Skulder till kreditinstitut</u>				
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2020-12-31	2019-12-31
Swedb. Hyp. 2853070148	1,276%	2021-03-28	1 649 988	1 701 552
Swedb. Hyp. 2853123830	1,276%	2021-03-28	7 120 000	7 342 500
			8 769 988	9 044 052

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	274 064
	Avgår långfristig del inom 5 år	1 096 256
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	7 399 668
		8 769 988

or

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 3 <u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>		
Pantbrev i fastigheten Nattugglan 14	11 966 000	11 966 000

Eskilstuna 2021-03-03



Margitha Flodell


Christer Regebro


Mimmi Jörtsö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19

KPMG AB


Denice Nyström
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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 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 förlöpande 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 överträdelser 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 19/4-21

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	2 174 016	2 174 016
Hyror, P-platser	60 200	59 150
Övriga intäkter	9 286	8 972
	<u>2 243 502</u>	<u>2 242 138</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Rep. och underhåll	130 382	458 691
Fastighetsskötsel	125 588	141 901
El	84 285	83 075
Värme	285 502	318 558
Vatten och avlopp	155 237	146 381
Renhållning	131 889	131 130
Försäkringar, premier	62 509	59 616
Försäkringsskador, självrisker	0	66 531
Kabel-TV	52 002	50 756
Förbrukningsmateriel	5 511	6 215
Diverse kostnader	33 109	34 402
Fastighetsavgift / skatt	97 172	93 636
Administration	62 700	61 295
Revisionsarvoden	10 250	8 875
Styrelsearvoden	54 786	52 304
Arbetsersättn. Medlemmar	91 968	97 456
Arbetsgivaravgifter	18 380	41 248
	<u>1 401 270</u>	<u>1 852 070</u>

Bilaga 5**Väsentliga åtgärder genom åren**

2005-2006	Renovering av stammar	2.650.980
2007-2008	Badrumsrenoveringar	96.500
	Ombyggnad av värme- och ventilationssystem	785.800
2008	Belysning i trapphuset	87.500
	Målning av tvättstuga och trapphus	59.100
	Energideklaration	25.000
2010	Byggnation av sopsorteringssystem	320.000
	Byte av porttelefoner	154.313
2011	ordningsställande av gården	337.130
	Målning av husets socklar	36.900
2012-2013	Fönsterbyte	2.929.670
2013	Nya motorvärmarruttag	63.100
	Fasadrenovering	3.998.479
2014	Fasadrenovering, fortsättning	380.063
	Utbyte av tvättmaskiner	92.179
2015	Fasadrenovering, färdigställande	179.810
	Modernisering av hissar	74.375
2016	Ventilationsrensning av frånluft	54.450
2017	Staket mot parkering	24.053
2019	Energideklaration	9.891
	OVK-besiktning + ventilationsrensning	58.300
	Omläggning av tak	230.000