



Årsredovisning
för
Brf Nattugglan 89

718000-3365

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Nattugglan 89 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 7 januari 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019. På stämman deltog 41 medlemmar varav 36 röstberättigade. Extrastämma hölls 28 november 2019 om nya stadgar och nya balkonger. På extrastämman deltog 53 medlemmar varav 43 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Staffan Nordström	ordförande	vald t o m 2021
Lilian Wickman	vice ordförande	i tur att avgå
Thomas Hasselkvist	sekreterare	i tur att avgå
Maya Hyllander	ledamot	vald t o m 2021
Meng Xu	ledamot	vald t o m 2021
Anna-Karin Nordström	suppleant	i tur att avgå
Paul Saikkonen	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningen har ingen föreningsvald revisor. Som extern revisor valdes KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Johansson och Eva Lena Plantin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Nattugglan 8 och 9 i Eskilstuna kommun med adress Törnerosgatan 10 och Östra Storgatan 8-10-12. Byggnaderna färdigställdes år 1957 och 1959 och innehåller 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 6 308 kvm, 2 lokaler om 114 kvm, 38 garageplatser, 13 boxgarage och 27 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

<u>1 r o k o k v r å</u>	<u>1 r o k</u>	<u>2 r o k</u>	<u>3 r o k</u>	<u>4 r o k</u>	<u>6 r o k</u>
<u>1</u>	<u>12</u>	<u>26</u>	<u>45</u>	<u>5</u>	<u>1</u>

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2002
Renovering Badrum	2002
Dörrbyte	2009
Bredbandsinstallation	2009
Byte av låssystem	2010
Tvättstugor	2010/2011
Ny garageport	2012
Ny belysning	2012/2013
Mark och trädgård	2013
Fasadrenovering	2014
Utbyggnad sophus	2014
Balkong- och fönster renovering	2014
Omdränering vid garagedfart	2014
Installation bredband/telefoni	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Bygg & Måleributiken AB	Städning & fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, fjärrvärme & sophantering
Certego	Låssystemshantering
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenshållning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Serviceavtal hiss
Schneider Electric	Serviceavtal undercentral
Telia	Företagsabonnemang
Länsförsäkringar i Södermanland	Fastighetsförsäkring
Com Hem	TV, Bredband och IP telefoni

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande och behovsstyrt under året av styrelsen, tillsammans med konsulter inom olika områden.. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har föreningen haft kostnader för reparationer och underhåll byggnader utvändigt. Föreningsstämman har beslutat att byta och glasa in balkonger. Arbetet började 2019 och förväntas klart under 2020 och kommer att medföra avgiftshöjning.

Föreningen har en flerårig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2020-2022.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 118 varav 90 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 491 kr/kvm lägenhetsyta.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 097	3 100	3 113	3 125	3 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	950	131	578	422
Balansomslutning, tkr	22 779	15 866	15 176	15 402	15 125
Fond för yttre underhåll, tkr	1 364	1 018	824	824	424
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	491	492	493	495	495
Driftskostnad, kr/kvm	311	346	363	323	373
Ränta, kr/kvm	35	25	38	45	66
Lån, kr/kvm	2 710	1 670	1 725	1 770	1 823
Soliditet (%)	21	29	24	22	19

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	422 472	1 370 173	1 781 335	950 216	4 524 196
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			950 216	-950 216	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-405 800	405 800		0
Årets resultat				216 982	216 982
Belopp vid årets utgång	422 472	1 364 373	2 737 351	216 982	4 741 178

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 737 351
Årets resultat	<u>216 982</u>
	2 954 333

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-405 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	400 000

Till balanserat resultat överförs	<u>2 960 133</u>
	2 954 333

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	1 370 173
Förändring underhåll	<u>- 5 800</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 364 373

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 496 199	3 495 200
Övriga rörelseintäkter		0	513 056
Summa rörelseintäkter		3 496 199	4 008 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 404 377	-2 229 747
Övriga externa kostnader	4	-180 017	-194 756
Personalkostnader och arvoden	5	-165 062	-172 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 231	-306 231
Summa rörelsekostnader		-3 055 687	-2 903 413
Rörelseresultat		440 512	1 104 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 770	1 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 300	-156 445
Summa finansiella poster		-223 530	-154 627
Resultat efter finansiella poster		216 982	950 216
Årets resultat		216 982	950 216

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 462 190	12 768 421
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 485 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 947 240	12 768 421
Summa anläggningstillgångar		16 947 240	12 768 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	5 526 913	2 802 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 225	127 708
Summa kortfristiga fordringar		5 667 138	2 929 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167 379	167 379
Summa kassa och bank		167 379	167 379
Summa omsättningstillgångar		5 834 517	3 097 116
SUMMA TILLGÅNGAR		22 781 757	15 865 537

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		422 472	422 472
Fond för yttre underhåll		1 364 373	1 018 800
Summa bundet eget kapital		1 786 845	1 441 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 737 351	2 132 708
Årets resultat		216 982	950 216
Summa fritt eget kapital		2 954 333	3 082 924
Summa eget kapital		4 741 178	4 524 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	15 856 470	10 191 867
Summa långfristiga skulder		15 856 470	10 191 867
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	1 545 487	345 374
Förskott från kunder		3 168	0
Leverantörsskulder		205 879	218 822
Aktuella skatteskulder		12 221	9 511
Övriga skulder	13	47 288	50 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	370 066	525 708
Summa kortfristiga skulder		2 184 109	1 149 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 781 757	15 865 537

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5%. Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 650 432 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 097 346	3 100 452
Avgiftsbortfall	0	-1 888
Hyrer	310 268	309 888
Hyresbortfall	-50	-244
Intäkter kabel TV	67 258	67 440
Övriga intäkter	21 376	532 608
Summa nettoomsättning	3 496 198	4 008 256

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 058	4 611
Löpande underhåll	38 316	174 461
Underhåll enligt plan	405 800	48 627
Elavgifter	104 860	111 660
Uppvärmningsavgifter	776 586	790 590
Vatten och avlopp	203 040	161 213
Sophämtning	84 316	89 850
Övrig renhållning	7 812	743
Försäkringar	72 212	73 213
Kabel-TV/bredband	211 928	201 009
Snöröjning	12 757	11 492
Fastighetsskötsel	231 000	252 000
Serviceavtal	41 341	54 097
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	151 690	144 913
Övriga kostnader	533	12 475
Extra beställningar, fastighetsskötsel	58 128	98 794
Summa driftskostnader	2 404 377	2 229 748

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	875	11 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	119 480	116 972
Övriga förvaltningskostnader	1 500	600
Konsultarvoden	0	7 700
Bankkostnader	3 675	675
Möteskostnader	4 555	2 521
Överlåtelseavgift	12 764	14 770
Pantförskrivningsavgift	6 508	6 804
Kreditupplysning	2 296	2 160
Kontorsmaterial och trycksaker	0	5 928
Telefon	21 368	16 048
Datakommunikation	6 996	9 328
Summa övriga externa kostnader	180 017	194 756

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	136 000	135 750
Övriga arvoden	500	0
Sociala avgifter	26 562	36 929
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	165 062	172 679

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 556 759	21 556 759
Ingående anskaffningsvärde mark	581 000	581 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 137 759	22 137 759
Ingående avskrivningar	-9 369 339	-9 063 108
Årets avskrivningar	-306 231	-306 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 675 570	-9 369 339
Utgående redovisat värde	12 462 189	12 768 420
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	799 000	1 038 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 977 000	1 618 000
Totalt taxeringsvärde	60 576 000	52 656 000

Fastighetsbeteckning: Nattugglan 8 och 9

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	4 485 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 485 050	0
Utgående redovisat värde	4 485 050	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 373	5 973
Andra kortfristiga fordringar	96 000	96 000
Avräkningskonto HSB	5 424 540	2 700 056
	5 526 913	2 802 029

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 225	127 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 225	127 708

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hyp AB	1,76	2021-03-25	2 124 235	2 161 530
Swedbank hyp AB	1,76	2022-10-25	3 289 599	3 319 884
Swedbank hyp AB	3,710	2020-06-24	1 148 107	1 198 575
Swedbank hyp AB	1,960	2023-10-25	3 640 016	3 857 252
Danske Bank	1,20	2025-03-03	7 200 000	0
			17 401 957	10 537 241
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 148 107	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-397 380	-340 712
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 856 470	10 196 529

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 791 392
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	-15 162 717

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Andra ställda säkerheter	28 650 000	15 759 400
Summa ställda säkerheter	28 650 000	15 759 400

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 545 487	345 374
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 545 487	345 374

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	7 725	4 575
Lagstadgade sociala avgifter	4 960	4 114
Medlemmars reparationsfond/inre fond	34 603	41 370
Summa övriga kortfristiga skulder	47 288	50 059

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	41 370	45 265
Uttag under året	-6 767	-3 895
Avsättning		0
Utgående värde	34 603	41 370

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	42 961	26 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 378	220 154
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	174 727	279 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 066	525 707



HSB - där möjligheterna bor

Brf Nattugglan 89
Org.nr 718000-3365

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Eskilstuna 2020- 06-01

Staffan Nordström
Ordförande

Lilian Wickman
Vice ordförande

Thomas Hasselkvist
Sekreterare

Meng Xu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-05

Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nattugglan 89, org. nr 718000-3365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nattugglan 89 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 BRF Nattugglan 89 för år 2019 samt av för- slaget 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 5 juni 2020

KPMG AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor