

Årsredovisning 2022

BRF Glädjen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse Brf Glädjen 2022

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen ligger vid Nobeltorget, i Norra Sofielund. Området gränsar till Annelund, Sorgenfri och Möllevången. En kvarts promenad från Station Triangeln och fem minuter från Station Rosengård samt tre busslinjer strax utanför dörren. Nobeltorget tillkom 1932 och föreningens fastighet byggdes 1936 av byggmästare Karl Larsson som köpte tomten av Malmö Stad. Huset är byggt i funktionalistisk stil och arkitekt var ingenjören Emil G. Ohlsson. Hela kvarteret Glädjen fick en enhetlig yttre form då Mogens Mogensen, funktionalist, lät sina fasadritningar för tre fastigheter på Trelleborgsgatan stå förebild för hela kvarteret.

Lyx och gemyt ingår

I Bostadsrättsföreningen Glädjen får man mer än bara en bostadsrätt. I porten hörs varje dag musik, anpassat för årstiden, och det går att sitta ned en stund i porten för att bläddra i ett magasin. Fortsätter man rakt igenom huset hamnar man på den lummiga och blomstrande innergården med ett trevligt lusthus som inbjuder till både bokläsning och möjlighet att arbeta hemifrån. Är det fint väder kan man istället slå sig ner på gräsmattan och njuta av solen. Det finns grillmöjligheter både i trädgården och på den gemensamma takterrassen. Vidare finns det en kombinerad vinkällare/lounge med individuella vinskåp och högst upp i huset finns en avslappnande relaxavdelning med bastu, jacuzzi och massage. Det går också bra att avnjuta en kopp kaffe i källarens fikahörna, som ligger i anslutning till tvättstugan, eller varför inte ta en chokladbit från föreningens varuautomat i väntan på att tvätten blir färdig. Tvättstugan erbjuder toppmoderna maskiner, speciellt framtagna för ett mer miljövänligt tvättande, som har både expressprogram och en mängd specialprogram. Tvättstugan går även att göra om till gemensamhetslokal för mer festliga tillfällen och tillsammans med fikarum och vinkällare, skapas en inbjudande mötesplats för föreningens alla medlemmar.

Rättvisa och långsiktigt hållbara årsavgifter

Styrelsen arbetar enligt modellen *långsiktigt hållbara och rättvisa avgifter*. Det innebär att man ser till medlemmarnas hela boendekostnad över hela medlemstiden, från inträde till utträde. I detta åsyftas årsavgift, värdeförändring samt skatter och avgifter kopplat till boendet. Målet är att avgiften ska utvecklas jämnt över tid och endast påverkas av inflationen. Det gör vi genom att avskrivningarna ska motsvara underhållsbehovet, att amorteringsnivåer är anpassade till dessa avskrivningar och att föreningens resultat är lika stort som dess kassaflöde från verksamheten.

Nuvarande medlemmar ska inte belasta föreningens likviditet för långsiktigt underhåll i syfte att hålla nere föreningens lån idag. Konsekvensen blir ett dyrare boende idag och ett billigare boende för framtida medlemmar. Lika fel är det att nuvarande medlemmar eftersätter underhållsbehovet och inte planerar för framtida behov i syfte att hålla en låg avgift idag men med konsekvensen att det blir ett dyrare boende för framtida medlemmar.

Av den anledningen följer föreningen en långsiktig underhållsplan och tar lån för långsiktiga

underhållsbehov. Lånen amorteras på lika lång tid som livstiden på åtgärden. Kostnaden för ränta och amortering fördelas jämt över tiden vilket innebär lägre amortering i början av perioden då räntekostnaden är som störst och vice versa.

Genom att följa denna modell kan föreningen hålla 8% lägre årsavgift över tiden jämfört med tidigare. Syftet är att medlemmarna ska trivas till en låg kostnad men utan att kompromissa med underhållet av fastigheten. Det blir rättvist för medlemmarna och hållbart för förening och fastighet oavsett hur lång period man bor i huset och oberoende om man är medlem idag eller kommer att bli medlem i framtiden.

Föreningens registrering

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i dåvarande Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 28 september 2018 hos Bolagsverket.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter, under nyttjanderätt för obegränsad tid, samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningens medlemskap

Föreningen är fristående och innehar medlemskap i Riksförbundet Bostadsrätterna, som är en oberoende rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen innehar även medlemskap i Fastighetsägare BID Sofielund, en organisation för samverkan mellan fastighetsägare i syfte att påverka stadsutvecklingen, med fokus på seriösa och goda boendemiljöer.

Föreningens ordförande är fullmäktigeledamot tillika styrelseledamot av Riksförbundet Bostadsrätterna.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1/Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen består av 28 bostadsrättslägenheter, en uthyrningslägenhet och en lokal. Total boyta är 1440 kvm.

Äkta förening

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar.

Styrelsen sammansättning

Joacim Lundberg	Ordförande
Henric Lindau	Vice ordförande
Sara Arildsson	Sekreterare
Christofer Apell	Ledamot
Eva Bergenström	Suppleant
Emelie Olofsson	Suppleant
Sebastian Dodd	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Svahn	Auktoriserad revisor	Lena Svahn Revisionsbyrå AB
Jörgen Persson	Revisorsuppleant	Internrevisor, lägenhet 18

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Avtal med leverantörer

DIRO tvättmaskinssystem	Swatab, EP-Service
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Fördelningsmätning	Minol AB
Låssystem	Aptus, Safeteam
Kaffemaskin	Scanomat
Trapphusstädning	Clockrent AB
TV/Bredband	Sydantenn o. Tele AB
Varuautomat	Torebring

Planerat underhåll

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som löper ca 50 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder är planerade de närmaste åren. Att de är planerade innebär inte att de är beslutade och ändringar kan ske.

Påbörjas Åtgärd

2023	Nödutrymningsarmaturer på vinden
2023	Retuschering av trapphusmålning
20/24	Fortsatt arbete med byte av samtliga ventiler och packboxar till radiatorer i föreningen, samt injustering av värmesystem.
2024	Målning och tvättning av fasad ut mot gata
2024	Återställande av innerdörrar i trapphus
2024	Spolning av avloppsstammar
2024	Målning av gårdsfönster
2025	Ny torktumlare
2026	Ny mangel

Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:

2023	100 000 kr
2024	400 000 kr
2025	45 000 kr
2026	20 000 kr

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare

2022 Renovering av förrum inkl. byggnation av toalett.
2022 Renovering och målning av lusthus
2021 Nytt staket till grannföreningen
2020 Målning i övernattningslägenhet
2020 Byggnation av ny tvättstuga
2020 Byggnation av fikarum
2018 Byte av system för fördelningsmätning av el, värme och vatten
2017 Renovering av imkanaler i kök och badrum
2016 Retuschering trapphus
2016 Renovering av duschrum i övernattningslägenhet
2015 Ny torktumlare och mangel
2015 Renovering av värmesystem (radiator-VVX, pumpar)
2015 Oanvänt utrymme i källaren iordningställs till vinkällare/lounge
2015 Renovering av relaxavdelning
2014 Fullständig takrenovering
2014 Målning av fönster ut mot gata

2014 Fasadtvätt mot gata
2014 Stuprör mot gård utbytta samt gårdsgrunden målad
2014 Byte av golv på takterrassen
2014 Installation av brandlarm som övervakar gemensamhetsutrymmen
2013 Målning av fönster in mot gård
2012 Renovering av avloppsstammar
2010 Renovering av övernattningslägenhet
2010 Renovering av trapphusfönster mot gård
2009 Stenläggning trädgård
2009 Byggnation av lusthus
2008 Installation av digital-TV
2006 Installation av webbokning tvättstuga, relax
2006 Byte till beröringsfria lås resterande dörrar
2006 Nya trapphusarmaturer (ursprungsskick)
2006 Byte av styr-/reglerutrustning i undercentral
2005 Fasad- och balkongrenovering
2005 Återställande av gatuportar till ursprungsskick
2005 Byte av tvättmaskin 2 och torkskåp
2004 Renovering av taknock och murstockar
2004 Byte av tvättmaskin 1 med aut dosering
2002 Byte av tappvärmväxlare
1998 Fönsterrenovering/bullerdämpning, ut mot gata
1996 Stambyte, el
1996 Stambyte, tappvatten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Året som gått

Under 2022 har föreningen renoverat #förrummet" i källaren, utanför tvättstugan, samt byggt en gemensam toalett utanför tvättstugan och vinkällaren. Vi har under 2022 inlett arbetet med att byta ventiler och packboxar i samtliga av husets radiatorer, ett arbete som kommer att slutföras under 2023-2024. Under sommaren 2022 renoverades och målades föreningens lusthus.

Sommaren 2022 gjorde Borätt Forum en film om Brf. Glädjen under temat "Sveriges bästa bostadsrättsförening". Vi har även deltagit på Borätt Forums "Stora Ordförandedagen" i Stockholm, där Brf. Glädjen talade och lyftes fram som en inspirerande bostadsrättsförening när det gäller engagemang och boendenytt.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	340 160	156 517
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 588 033	1 392 673
Finansiella intäkter	92	72
Minskning av kortfristiga fordringar	0	6 469
Ökning av kortfristiga skulder	69 583	91 755
Justering IMD moms	0	43 390
	1 657 708	1 534 359
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 388 187	1 322 900
Finansiella kostnader	85 588	27 816
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 244	0
	1 495 019	1 350 716
Likvida medel vid årets slut	502 849	340 160
Årets förändring av likvida medel	162 689	183 643

4

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 588	1 393	1 236	1 441	1 493
Resultat efter finansiella poster	-175	-252	-159	-168	38
Soliditet (%)	57	58	59	55	61
Yttre fond	488	436	384	332	296
Taxeringsvärde	18 469	17 380	17 380	17 380	12 088
Bostadsyta kvm	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	658	674	635	627	616
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 331	3 331	3 331	3 122	3 122
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	0,58	1,08	0,89	0,89
Belåningsgrad (%)	43,62	42,55	40,95	40,48	39,54
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	282	248	0	0	0
Räntekänslighet	3	3	0	0	0
Sparande per kvadratmeter (kr)	108	72	0	0	0

*Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 440 kvm bostäder, 25 kvm lokaler

*Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

*Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

* Noll belopp betyder att ingen data på detta år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/ Uppl.avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 535	6 555 387	436 295	145 884	-251 706	7 123 395
Avsättning till fond för yttre underhåll			52 140	-52 140		0
Uppskrivningsfond		-90 932		90 932		0
Disposition av föregående års resultat:				-251 706	251 706	0
Årets resultat					-179 386	-179 386
Belopp vid årets utgång	237 535	6 464 455	488 435	-67 030	-179 386	6 944 009

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-67 030
Årets resultat	-179 386
	-246 416

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	55 407
I ny räkning överföres	-301 823
	-246 416

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

LS

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 588 033	1 392 673
Summa rörelseintäkter		1 588 033	1 392 673
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-140 367	-115 831
Planerat underhåll		-44 386	-62 946
Fastighetsskötsel	4	-184 703	-175 156
Övriga externa kostnader	5	-292 054	-293 653
Personalkostnader	6	-95 888	-101 751
Taxebundna kostnader	7	-430 207	-376 940
Övriga driftkostnader	8	-200 582	-196 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 735	-293 735
Summa rörelsekostnader		-1 681 922	-1 616 635
Rörelseresultat		-93 889	-223 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-85 588	-27 816
Summa finansiella poster		-85 496	-27 744
Resultat efter finansiella poster		-179 385	-251 706
Resultat före skatt		-179 385	-251 706
Årets resultat		-179 386	-251 706

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	10 993 905	11 270 961
Maskiner och inventarier	11	86 158	102 838
Summa materiella anläggningstillgångar		11 080 063	11 373 799
Summa anläggningstillgångar		11 080 063	11 373 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1
Övriga fordringar	12	2 782	2 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 913	59 687
Summa kortfristiga fordringar		83 695	62 451
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	575 000	575 000
Summa kortfristiga placeringar		575 000	575 000
<i>Kassa och bank</i>		502 848	340 159
Summa omsättningstillgångar		1 161 543	977 610
SUMMA TILLGÅNGAR		12 241 606	12 351 409

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 835	41 835
Upplåtelseavgifter		195 700	195 700
Uppskrivningsfond		6 464 455	6 555 387
Fond för yttre underhåll		488 435	436 295
Summa bundet eget kapital		7 190 425	7 229 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-67 030	145 884
Årets resultat		-179 386	-251 706
Summa fritt eget kapital		-246 416	-105 822
Summa eget kapital		6 944 009	7 123 395
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		33 409	33 409
Summa långfristiga skulder		33 409	33 409
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	4 796 069	4 796 069
Leverantörsskulder		152 183	113 795
Skatteskulder		5 184	10 738
Övriga kortfristiga skulder		-3 800	12 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	314 552	261 774
Summa kortfristiga skulder		5 264 188	5 194 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 241 606	12 351 409

66

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Glädjen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömd nyttjandeperiod. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	6,7-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
El	69 937	57 449
Hyror bostäder	0	23 342
Kabel-TV/bredband	111 552	111 552
Uppvärmning	105 120	81 200
Vatten	26 550	10 246
Årsavgift lokaler	98 804	88 532
Årsavgift bostäder	947 388	970 518
Övriga intäkter	165 971	15 291
Lägenhet Airbnb	62 711	34 543
	1 588 033	1 392 673

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Gemensamma utrymmen	32 625	3 125
Låsinstallationer	49 785	25 912
Elinstallationer	26 818	72 737
Vatten/avlopp	0	1 213
Entréer, portar och trapphus	8 671	0
Värme	5 309	3 680
Ventilationssystem	17 159	1 445
Övriga reparationer	0	7 719
	140 367	115 831

Not 4 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Besiktning och service	70 684	62 039
Fastighetsskötsel	0	21 750
Snöskottning	0	5 874
Städning	37 024	41 776
Trädgårdsarbete	10 681	11 722
Övrigt	66 314	31 995
	184 703	175 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1 429
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Övriga förvaltningskostnader	83 813	58 257
Arvode Ekonomisk förvaltning	40 472	38 987
Arvode uppdrag/utredningar	25 982	40 162
Arvode Storholmen Direkt	7 082	6 827
Leasingkostnader	120 706	133 991
	292 055	293 653

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2022	2021
Sociala avgifter	12 588	30 398
Styrelsearvoden	83 300	71 353
	95 888	101 751

Not 7 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	211 265	149 007
Sophämtning	16 546	13 202
Uppvärmning	134 589	141 222
Vatten	67 807	73 509
	430 207	376 940

Not 8 Övriga driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	27 034	25 581
Fastighetsskatt	45 636	44 001
Kabel-TV/Bredband	127 912	127 041
	200 582	196 623

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85 588	27 816
	85 588	27 816

43

Not 10 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 817 320	16 860 710
Inköp		-43 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 817 320	16 817 320
Ingående avskrivningar	-5 546 359	-5 269 306
Årets avskrivningar	-277 055	-277 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 823 414	-5 546 359
Utgående redovisat värde	10 993 906	11 270 961
Taxeringsvärden byggnader	11 615 000	10 126 000
Taxeringsvärden mark	6 854 000	7 254 000
	18 469 000	17 380 000

Uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014. Årets avskrivningar på uppskrivet belopp uppgår till 90.932 kr, oavskrivet belopp uppgår till 6 464 455 kr.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 543	234 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 543	234 543
Ingående avskrivningar	-131 705	-115 023
Årets avskrivningar	-16 680	-16 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 385	-131 705
Utgående redovisat värde	86 158	102 838

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 782	2 763
	2 782	2 763

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	9 185	8 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 728	51 022
	80 913	59 687

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar*	575 000	575 000
	575 000	575 000

* Avser lokal 5

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	4,42	2023-10-28	1 370 650	1 370 650
SEB	4,11	2023-04-28	1 451 669	1 451 669
SEB	3,28	2022-12-28	298 750	298 750
SEB	4,37	2023-06-28	500 000	500 000
SEB	4,36	2023-09-28	575 000	575 000
SEB	4,40	2023-12-28	300 000	300 000
SEB	4,32	2023-08-28	300 000	300 000
			4 796 069	4 796 069

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 997 000	4 997 000
	4 997 000	4 997 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	6 650	25 939
Förutbetalda avgifter och hyror	148 023	63 454
Löner	84 525	84 525
Sociala avgifter	26 350	39 730
Uppvärmning	23 232	27 083
Utgiftsräntor	5 772	1 043
Övriga upplupna kostnader och intäkter	20 000	20 000
	314 552	261 774

Malmö 2023 - 04-04



Joacim Lundberg
Ordförande



Henric Lindau
Vice ordförande

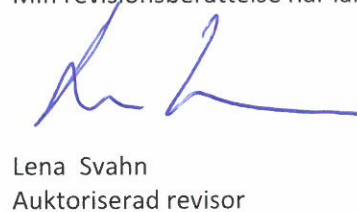


Christoffer Apell
Styrelseledamot



Sara Arildsson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04-25



Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen

Org.nr 746000-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Glädjen för räkenskapsåret 2022 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.

av

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:

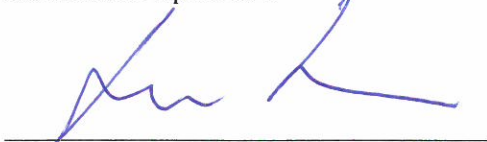
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Lund den 25 april 2023



Lena Svahn
Auktoriserad revisor