

Årsredovisning 2019

BRF Glädjen



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Styrelsen för BRF Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 Station Rosengård samt med tre olika stadsbusslinjer utanför huset. Nobeltorget tillkom 1932 och föreningens fastighet bebyggdes 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 genom att den framstående funktionalisten Mogens Mogensen lät sina fasadritningar för de tre fastigheterna på Trelleborgsgatan stå förebild för hela kvarteret.

Lyx och gemyt ingår

Som boende i Bostadsrättsföreningen Glädjen får man mer än bara en bostadsrätt. I porten möts man varje dag av klassisk musik, där man gärna också slår sig ner för att läsa ett nyutkommet magasin från tidningsstället. Fortsätter man rakt igenom huset hamnar man på den gröna och lummiga innergården med ett trevligt lusthus som inbjuder till bokläsning en regnig sensommardag. 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. I tvättstugan erbjuds toppmoderna maskiner, speciellt framtagna för ett mer hållbart tvättande, som har både expressprogram och specialprogram för sängkläder, träningskläder eller festkläder.

Rättvisa och långsiktigt hållbara årsavgifter

Styrelsen arbetar enligt en modell kallad *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 jämt 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

Av den anledningen följer föreningen en långsiktigt 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. Vi gör allt för att vi och våra grannar ska trivas till en låg kostnad men utan att kompromissa med underhållet av fastigheten. Det är rättvist och hållbart för alla medlemmar 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 Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 1 april 2019 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 Bostadsrätterna, som är en oberoende rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningens ordförande är fullmäktigeledamot tillika styrelseledamot av Riksförbundet Bostadsrätterna ekonomisk förening.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1/Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen består av 29 stycken bostadsrättslägenheter och en lokal om totalt 1440 kvm.

Äkta förening

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar.



Styrelsens sammansättning

Joacim Lundberg	Ledamot
Fredrik Carlsson	Ledamot
Sara Mattisson	Ledamot
Christina Liljenberg	Ledamot
Henrik Lindau	Ledamot
Malin Skoglund	Suppleant
Loke Sundblad Nilsson	Suppleant
Nicolina Barchan	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Svahn	Auktoriserad revisor	Lena Svahn Revisionsbyrå AB
Evalena Eckl	Revisorsuppleant	Internrevisor lägenhet 26

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
TV/Bredband	Sydantenn o. Tele AB
Fördelningsmätning	Minol AB
Trapphusstädning	Clockrent AB



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
2020	Renovering tvättstuga
2020	Fasadtvätt, målning av gatufönster
2021	Målning av gårdsfönster
2024	Retuschering trapphusmålning

Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:

2020	1 335 000 kr
2021	300 000 kr
2022	0 kr
2023	0 kr
2024	50 000 kr

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare

2018 Byte av system för fördelningsmätning av el, värme och vatten
2017 Renovering av imkanaler i kök och badrum
2016 Retuschering trapphus
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 tappvärmeväxlare
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 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.



Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	460 847	460 716
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 441 461	1 493 450
Minskning av kortfristiga fordringar	441	38 333
Ökning av kortfristiga skulder	1 193 056	133 708
Mottagna depositioner	2 250	0
	2 637 208	1 665 491
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 279 940	1 129 758
Finansiella kostnader	48 568	47 257
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	313 095
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	175 250
	1 328 508	1 665 360
Likvida medel vid årets slut	1 769 546	460 847
Årets förändring av likvida medel	1 308 699	131



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 441	1 493	1 333	1 273	1 242
Resultat efter finansiella poster	-168	38	13	12	-37
Soliditet (%)	55	61	61	67	65
Yttre fond	332	296	260	223	192
Taxeringsvärde	17 380	12 088	12 088	12 088	10 379
Bostadsyta kvm	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	627	616	585	559	548
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 122	3 122	3 261	2 515	2 687
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,89	0,89	0,85	0,66	0,89
Belåningsgrad (%)	40,48	39,54	41,14	32,23	35,97

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 440 kvm bostäder

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändring av eget kapital

	Insatser/ Uppl.avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 535	6 828 183	295 751	302 473	38 107	7 702 049
Avsättning till uppskrivningsfond:		-90 932		90 932		0
Avsättning yttre underhållsfond			36 264	-36 264		0
Disposition av föregående års resultat:				38 107	-38 107	0
Årets resultat					-168 405	-168 405
Belopp vid årets utgång	237 535	6 737 251	332 015	395 248	-168 405	7 533 644

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	395 247
Årets resultat	-168 405
	226 842

Behandlas så att

Stadgeening avsättning till yttre underhållsfond	52 140
I ny räkning överföres	174 702
	226 842

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

av

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 441 461	1 493 450
		1 441 461	1 493 450
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-167 955	-111 476
Planerat underhåll		-205 473	-34 914
Fastighetsskötsel	4	-111 264	-148 181
Övriga externa kostnader	5	-129 259	-188 481
Personalkostnader	8	-106 998	-104 355
Taxebundna kostnader	6	-333 329	-354 015
Övriga driftskostnader	7	-225 662	-188 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 357	-278 328
		-1 561 297	-1 408 086
Rörelseresultat		-119 836	85 364
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 568	-47 257
		-48 568	-47 257
Resultat efter finansiella poster		-168 404	38 107
Resultat före skatt		-168 404	38 107
Årets resultat		-168 405	38 107

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	11 106 031	11 370 708
Maskiner och inventarier	11	136 200	152 880
		11 242 231	11 523 588
Summa materiella anläggningstillgångar		11 242 231	11 523 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	22 265
Övriga fordringar	12	1 329	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 350	63 525
		86 679	87 119
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	575 000	575 000
		575 000	575 000
<i>Kassa och bank</i>		1 769 546	460 847
Summa omsättningstillgångar		2 431 225	1 122 966
SUMMA TILLGÅNGAR		13 673 456	12 646 554

g

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 835	41 835
Uppåtelseavgifter		195 700	195 700
Uppskrivningsfond		6 737 251	6 828 183
Fond för yttre underhåll		332 015	295 751
		7 306 801	7 361 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		395 247	302 473
Årets resultat		-168 405	38 107
		226 842	340 580
Summa eget kapital		7 533 643	7 702 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	4 496 069	4 496 069
Övriga långfristiga skulder		50 409	48 159
Summa långfristiga skulder		4 546 478	4 544 228
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 946	120 524
Skatteskulder		5 972	4 292
Övriga kortfristiga skulder		1 297 488	-4 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 929	279 805
Summa kortfristiga skulder		1 593 335	400 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 673 456	12 646 554

af

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 inventarie	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 1377 kr per lägenhet.

✓

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
El	53 827	41 565
Hyror bostäder	86 127	12 732
Kabel-TV/bredband	100 340	67 052
Uppvärmning	100 704	133 196
Vatten	15 537	44 620
Årsavgift lokaler	105 252	38 768
Årsavgift bostäder	904 432	887 078
Övriga intäkter	75 242	268 439
	1 441 461	1 493 450

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Gemensamma utrymmen	59 206	3 203
Låsinstallationer	13 764	7 564
Elinstallationer	45 490	0
Vatten/avlopp	1 775	11 039
Entréer, portar och trapphus	0	1 540
Brand och säkerhetsinstallationer	19 859	1 825
Övriga reparationer	27 861	86 305
	167 955	111 476

Not 4 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	44 876	30 340
Fastighetsskötsel	0	13 172
Snöskottning	5 625	19 123
Städning	40 663	35 546
Trädgårdsarbete	9 944	7 244
Övrigt	10 156	42 756
	111 264	148 181

9 ✓

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3 288	39 456
Revisionsarvoden	12 375	11 875
Övriga förvaltningskostnader	35 007	97 061
Arvode Ekonomisk förvaltning	40 541	29 954
Arvode Teknisk förvaltning	0	1 083
Arvode uppdrag/utredningar	30 474	9 052
Arvode Storholmen Direkt	7 574	0
	129 259	188 481

Not 6 Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	116 643	140 021
Sophämtning	14 130	14 783
Uppvärmning	137 890	134 898
Vatten	64 666	64 313
	333 329	354 015

Not 7 Övriga driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	32 176	31 079
Fastighetsskatt	38 840	37 798
Kabel-TV/Bredband	154 646	97 222
Övrigt	0	22 237
	225 662	188 336

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2019	2018
Sociala avgifter	25 623	24 730
Styrelsearvoden	81 375	79 625
	106 998	104 355

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 568	47 257
	48 568	47 257

9/

Not 10 Byggnad och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 126 325	15 909 375
Inköp		216 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 126 325	16 126 325
Ingående avskrivningar	-4 755 617	-4 493 971
Årets avskrivningar	-264 677	-261 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 020 294	-4 755 617
Utgående redovisat värde	11 106 031	11 370 708
Taxeringsvärden byggnader	10 126 000	8 087 000
Taxeringsvärden mark	7 254 000	4 001 000
	17 380 000	12 088 000

Uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014 med 7.283.000 kr. Årets avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 90.932 kr, oavskrivet belopp uppgår till 6.737.251 kr.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 543	138 399
Inköp		96 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 543	234 543
Ingående avskrivningar	-81 663	-64 981
Årets avskrivningar	-16 680	-16 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 343	-81 663
Utgående redovisat värde	136 200	152 880

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 329	1 329
	1 329	1 329

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	0	30 883
Försäkringspremie	15 237	17 303
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 450	15 339
Lägenheten	60 663	0
	85 350	63 525

9

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar*	575 000	575 000
	575 000	575 000

* Avser lokal lgh nr 5

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	21 185	30 637
Förutbetalda avgifter och hyror	89 348	100 397
Löner	26 461	79 625
Sociala avgifter	8 332	24 719
Uppvärmning	22 415	22 393
Utgiftsräntor	1 387	2 035
Övriga upplupna kostnader och intäkter	20 800	20 000
	189 928	279 806

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,11	2020-10-28	1 370 650	1 370 650
SEB	0,87	2021-04-28	1 451 669	1 451 669
SEB	1,00	2020-12-28	298 750	298 750
SEB	1,13	2020-06-28	500 000	500 000
SEB	1,12	2020-09-28	575 000	575 000
SEB	1,00	2020-12-28	300 000	300 000
			4 496 069	4 496 069

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 997 000	4 997 000
	4 997 000	4 997 000

9

Malmö 2020 - 03-26



Joacim Lundberg
Ordförande



Henric Lindau
Styrelseledamot



Sara Mattisson
Styrelseledamot



Fredrik Carlsson
Styrelseledamot



Christina Liljenberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-01



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 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 och kassaflöde 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:

av

- 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 provar 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 1/4 2020



Lena Svahn
Auktoriserad revisor

