

Årsredovisning 2016

BRF GLÄDJEN
746000-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Snabbfakta - nyckeltal

Brf Glädjen – en äkta bostadsrättsförening

Organisationsnummer:	746000-0974
Byggd och bildad:	1936
Organisationstillhörighet:	Fristående
Ekonomisk förvaltare:	Conzignus
Antal bostadsrättslägenheter:	29
Antal hyreslägenheter/-lokaler	0
Antal bostadsrättslokaler:	1
Antal fastigheter:	1
Parkeringsplatser:	0
Bostads-/lokalyta:	1440 kvm
Fastigheternas taxeringsvärde:	12.088.000 kr
Årsintäkt:	1.260.000 kr
Årskostnad:	1.200.000 kr
Tillgångar på banken:	258.000 kr
Föreningens långfristiga lån:	3.621.000 kr
- Motsvarar antal årsintäkter	2,9 st
- Motsvarar per kvadratmeter boyta	2.514 kr
- Motsvarar per bostadsrätt (30 st)	120.700 kr
- Belåningsgrad i procent av taxeringsvärdet	30 %
Genomsnittlig årsavgift:	584 kr/kvm

Exklusive nedanstående ingående kostnader i årsavgiften som erläggs efter förbrukning:

Genomsnittlig årskostnad för värme:	92 kr/kvm (131.888 kr)
Genomsnittlig årskostnad för vatten:	37 kr/kvm (53.184 kr)
Genomsnittlig årskostnad för avfall:	13 kr/kvm (18.282 kr)
Genomsnittlig årskostnad för el:	63 kr/kvm (91.131 kr)

Kostnaderna för värme, vatten, avfall och el avser fastighetens totala snittförbrukning de tre senaste åren.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen ligger vid Nobeltorget i Norra Sofielund. Granne till Annelund, Sorgenfri och Möllevången. En kvarts promenad från Station Triangeln och 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 blir man bortskämd med klassisk musik i porten, där man gärna slår sig ner för att läsa ett nyutkommet magasin från tidningsstället. Fortsätter man rakt igenom huset hamnar man i en lummig trädgård med ett trevligt lusthus som inbjuder till bokläsning en regnig sensommardag. Är det fint väder så kan man slå sig ner på gräsmattan för ren njutning i sommarsolen. 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 med allt från snabbtvättande miljöprogram, till specialprogram för träningskläder och expressprogram för festkläder. Automatisk dosering av tvättmedel ingår utan kostnad.

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. Påverkande faktorer är årsavgift, värdet förändring samt skatter och avgifter kopplat till boendet.

Målet är att avgiften ska utvecklas jämt över tiden 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. Det är ganska logiskt även om många föreningar inte handlar efter denna logik.

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 sätt. 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 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 28 september 2015 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.

Fastigheten

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

Äkta förening

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring hos Moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Joacim Lundberg	Ledamot
Fredrik Carlsson	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

Susanne Falk	Suppleant
Carl-Henrik Svantesson	Suppleant
Loke Sundblad Nilsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva-Lena Eckl	Revisors suppleant	Internrevisor Lägenhet 26
Lena Svahn	Auktoriserad revisor	Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Det har under året skett 5 överlåtelser:

<i>Lgh</i>	<i>Överlåten av</i>	<i>Överlåten till</i>
11	Kazuyo Kimura	Fredrik Larsson & Rebecka Ogenblad
16	Fredrik Larsson	Jacob Johannisson
17	Pontus & Maria Lundemo	Kjell Fernström
23	Cliff Taylor	Christina Liljenberg
30	Martin Kvist	Angelica Cederholm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet 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

2017	Renovering av tvättstuga
2017	Nya tvättmaskiner
2017	Målning lusthus
2017	Renovering av imkanaler i kök och badrum
2018	Nytt torkskåp
2019	Fasadtvätt

Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:

2017	700 000 kr
2018	75 000 kr
2019	75 000 kr
2020	75 000 kr

Handwritten signature

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare

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 fönser ut mot gata
2014 Fasadtvätt mot gata
2014 Stuprör mot gård utbyta 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under oktober firade föreningen 80-års jubileum vilket firades med tårtkalas i porten. Som present till huset inköptes en ljusslinga som ramar in huset i en festlig och passande funkisstil under julen samt ett jubileumsträd till trädgården har beställts och hjärtstartare till trapphuset har inköpts.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 273	1 242	1 276	930
Resultat efter fin. poster	12	-37	10	192
Soliditet, %	67	65	67	23
Yttre fond	223	192	161	130
Taxeringsvärde	12 088	10 379	10 379	10 379
Bostadsyta, kvm	1 440	1 440	1 440	1 440
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	559	548	546	542
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 515	2 687	2 416	1 564
Genomsnittlig skuldränta, %	0,66	0,89	2,67	2,59
Belåningsgrad, %	32,23	35,97	31,76	97,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	42	-	-	42
Upplåtelseavgifter	196	-	-	196
Fond, yttre underhåll	192	-	31	223
Uppskrivningsfond	7 101	-91	-	7 010
Balanserat resultat	495	-37	60	518
Årets resultat	-37	37	12	12
Eget kapital	7 989	-91	103	8 001

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	518
Årets resultat	12
Totalt	530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	36
Balanseras i ny räkning	494
	530

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Handwritten signature

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 273	1 242
Rörelseintäkter		-13	7
Summa rörelseintäkter		1 260	1 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-761	-726
Övriga externa kostnader	6	-146	-228
Personalkostnader	7	-94	-99
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222	-202
Summa rörelsekostnader		-1 223	-1 255
Rörelseresultat		37	-6
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-25	-33
Summa finansiella poster		-25	-31
Resultat efter finansiella poster		12	-37
Årets resultat		12	-37

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	11 234	10 757
Maskiner och inventarier	10	80	88
Pågående projekt		2	692
Summa materiella anläggningstillgångar		11 317	11 536
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	350	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		350	350
Summa anläggningstillgångar		11 667	11 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	24
Övriga fordringar	12	7	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65	51
Summa kortfristiga fordringar		80	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		258	358
Summa kassa och bank		258	358
Summa omsättningstillgångar		338	439
Summa tillgångar		12 004	12 325

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238	238
Uppskrivningsfond		7 010	7 101
Fond för yttre underhåll		223	192
Summa bundet eget kapital		7 471	7 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		518	495
Årets resultat		12	-37
Summa fritt eget kapital		530	458
Summa eget kapital		8 001	7 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 621	3 869
Övriga långfristiga skulder		23	62
Summa långfristiga skulder		3 644	3 931
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86	163
Skatteskulder		3	-3
Övriga kortfristiga skulder		-0	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270	211
Summa kortfristiga skulder		359	404
Summa eget kapital och skulder		12 004	12 325

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Likvida medel vid årets början	358	504
Resultat efter finansiella poster	12	-37
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	126
Årets avskrivningar	222	76
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	234	165
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1	56
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46	24
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	189	245
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2	-783
Kassaflöde från investeringar	-2	-783
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-287	392
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-287	392
Årets kassaflöde	-100	-146
Likvida medel vid årets slut	258	358

kar

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Glädjen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Komponentavskrivning tillämpas och uppskrivning av byggnad och övriga komponenter har gjorts med totalt 7,2 MSEK 2014.

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 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
El intäkter	61	75
Hysesintäkter, bostäder	0	19
Kabel TV/Bredband	99	102
Uppvärmning intäkter	96	61
Vatten intäkter	46	37
Årsavgifter lokaler	27	27
Årsavgifter, bostäder	814	798
Övriga intäkter	117	129
Summa	1 260	1 249

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	20	42
Snöskottning	11	7
Städning och fastighetsskötsel	40	49
Trädgårdsarbete	15	19
Övrigt	43	49
Summa	129	167

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	133	50
Summa	133	50

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	81	100
Sophämtning	22	20
Uppvärmning	145	128
Vatten	58	56
Summa	306	304

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	61	66
Fastighetsförsäkringar	28	31
Fastighetsskatt	38	32
Kabel-TV	38	41
Övrigt	28	35
Summa	194	205

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	50	101
Kameral förvaltning	35	34
Revisionsarvoden	12	10
Övriga förvaltningskostnader	49	83
Summa	146	228

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	22	24
Styrelsearvoden	70	75
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	94	99

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	25	33
Summa	25	33

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 926	14 926
Årets inköp	692	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 492	14 926
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 043	-3 971
Årets avskrivning	-215	-198
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 258	-4 169
Utgående restvärde enligt plan	11 234	10 757

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 087	7 104
Taxeringsvärde mark	4 001	3 275
Summa	12 088	10 379

En uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014 med 7.283 tkr, årets avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 91 tkr, oavskrivet värde uppgår till 7.010 tkr.

Handwritten signature

Not 10, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	138	47
Inköp	0	92
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	138	138
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-47
Avskrivningar	-7	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-58	-51
Utgående restvärde enligt plan	80	88

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Avser bostadsrättslägenhet nr 3 förvärvad 2010	350	350
Summa	350	350

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	7	6
Summa	7	6

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	18	15
Försäkringspremier	16	0
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	11	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17
Summa	65	51

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SEB	2017-10-28	0,84 %	199	399
SEB	2017-09-28	0,53 %	1 371	1 371
SEB	2017-04-28	0,52 %	1 452	1 500
SEB	2017-10-28	0,84 %	600	600
Summa			3 621	3 869

4

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	16	14
Förutbetalda avgifter/hyror	110	105
Löner	78	29
Sociala avgifter	24	9
Uppvärmning	22	19
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33
Summa	270	211

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 080	4 080
Summa	4 080	4 080

Underskrifter

Malmö 15/5-17

Ort och datum

Joachim Lundberg Fredrik Carlsson
Styrelseledamot Styrelseledamot

Jörgen Persson

Jörgen Persson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 21

Lena Svahn

Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen, org.nr 746000-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2016.

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 31 december 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2016 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 tryggt 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, 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 2017-05-21



Lena Svahn

Auktoriserad revisor

