

Årsredovisning för

Brf Glädjen i Viksjö

769624-7753

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glädjen i Viksjö, 769624-7753, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Viksjö 6:447 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1977. Fastigheternas areal uppgår till 23 241 m². Taxeringsvärdet är 163 090 tkr, varav byggnad 89 280 tkr och mark 73 810 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2013-06-03.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	110*	9300
Lokaler (ink förråd)	1	84
Garage		
Bilplatser	120	
		<hr/> 9 384

* varav 10 st hyresrätter (812 kvm)

Fastighetsadresser

Forellgränd 1-72 Trålargränd 1-61

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Jonas Karlsson och Daniel Ericson.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ove Svensson

Suzanne Hansson

Marie Neman

Bengt Karlson

Marcus Bengtsberg

Ledamot Ordförande

Ledamot Sekreterare

Ledamot Ekonomiansvarig

Ledamot Kommunikationsansvarig

Ledamot Fastighetsansvarig

Styrelsesuppleanter

Charlotta Ståhlberg

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ove Svensson, Suzanne Hansson och Marie Neman samt bland suppleanterna Charlotta Ståhlberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ove Svensson, Suzanne Hansson och Marie Neman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Hödl med Tobias Möller som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB,

Valberedning

Valberedning har varit Linda Tolonen, Sandra Persson och Nina Hanspers med Linda Tolonen som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 020	4 973	4 839	4 736	4 667
Årets resultat, tkr	-353	-689	-236	-34	-335
Fond för yttre underhåll, tkr	4 194	4 486	2 935	1 666	865
Belåning, kr/kvm totalyta	3 112	3 158	3 193	2 922	2 828
Räntekänslighet*	7,7	8	8,0	8,0	8,0
Soliditet, %	76	76	76	77	77
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	446	438	422	422	413
Underhålls- och investeringsutrymme kr/kvm tot yta	138	102	102	129	85
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	23	22	18	18	18

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	101 160 000		4 485 533	-8 840 415	-689 498
Ny insats	696 000				
Ny upplåtelse		1 004 000			
Vinstdisposition enl stämmobeslut			-291 888	-397 610	689 498
Årets resultat					-352 980
	101 856 000	1 004 000	4 193 645	-9 238 025	-352 980

Lån

Föreningen har sex lån. En specifikation av dessa lån finns under not 17.

Styrelsens kommentar

Årets resultat är - 353 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt, föreningen har under 2019 haft några extra poster på grund av att det inte har sorterat på rätt sätt. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större projekt på städ och fixardagarna höst och vår. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften samt hyresintäkter. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma & Extrastämma

Extrastämma har hållits 2019-04-25 gällande nya stadgar. Föreningsstämma har hållits 2019-05-28. Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar.

Överlåtelse

Av föreningens 110 bostäder har 1 hyresrätt ombildats till Bostadsrätt och sålts. 7 st Bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 st protokollförda sammanträden.
Deltagit i löpande byggmöten efter branden med entreprenör och föreningens försäkringsbolag.
Deltagande vid bokslut.
Deltagande vid budgetmöte.
Deltagande vid fastställande av budget för 2020.
Deltagande vid driftmöte med HSB.
Sagt upp Zitius avtalet och förhandlat om detta med löptid 3 år.
Delat ut nyhetsbrev - Glädjebrevet.
Planerat inför städdagar.
Genomfört upphandlingar av underhåll.
Omarbetat stadgar för Brf Glädjen.

Ombyggnad och underhåll

Nya filter till boendes fläktar beställda och levererade.
Rensat stuprännor på föreningens fastigheter.
Löpande underhåll av hyreslägenheter.
Genomfört underhållsservice i tvättstugorna.
Totalrenoverat föreningens 2 lekparkar och fått dessa besiktade och godkända.
Monterat nytt plank vid infarten Forellparkeringen under städdag.

Övrigt

Städdagar har genomförts under vår och höst.
2019-10-05 Invigdes Trålarparken samt Forellparken.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca -226 tkr. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften för bostadslägenheter för 2020 med 2 %.

Planerade underhåll och investeringar

Styrelsen fortsätter med det påbörjade arbetet att hålla ner föreningens kostnader samt att förnya/förbättra föreningens utomhusmiljö och fastigheter.

År	Åtgärd
2020	Dörrar trä 2 ggr strykning utsida

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-9 238 025
Årets resultat	-352 980
	<hr/>
	-9 591 005

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-9 591 005
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	339 988
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-474 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-9 725 017

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 193 645
Årets förändring enligt ovanstående disposition	134 012
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 327 657

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 020 427	4 973 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 403 809	-2 737 399
Planerat underhåll	4	-339 988	-501 888
Fastighetskatt		-931 259	-810 314
Avskrivningar	5	-1 305 211	-1 141 450
		<u>-4 980 267</u>	<u>-5 191 051</u>
Rörelseresultat		40 160	-217 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 252	1 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-395 392	-473 317
		<u>-393 140</u>	<u>-471 840</u>
Årets resultat		-352 980	-689 498

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	61 741 387	62 848 697
Mark		60 167 179	60 167 179
Markanläggningar	10	3 726 415	2 662 968
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	52 957	-
		<u>125 687 938</u>	<u>125 678 844</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>125 687 938</u>	<u>125 678 844</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		33 422	31 815
Avräkningskonto HSB		2 026 915	1 045 626
Övriga fordringar	11	116 689	37 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 376	60 753
		<u>2 256 402</u>	<u>1 175 627</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 256 402</u>	<u>1 175 627</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>127 944 340</u>	<u>126 854 471</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 856 000	101 160 000
Upplåtelseavgifter		1 004 000	-
Fond för yttre underhåll		4 193 645	4 485 533
		<u>107 053 645</u>	<u>105 645 533</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-9 238 025	-8 840 415
Årets resultat		-352 980	-689 498
		<u>-9 591 005</u>	<u>-9 529 913</u>
Summa eget kapital		<u>97 462 640</u>	<u>96 115 620</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>28 771 900</u>	<u>29 201 500</u>
		28 771 900	29 201 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	429 600	429 600
Leverantörsskulder		289 310	76 940
Skatteskulder		126 000	44 561
Övriga kortfristiga skulder	15	435 259	522 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>429 631</u>	<u>463 288</u>
		1 709 800	1 537 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>127 944 340</u>	<u>126 854 471</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2132
Ombyggnader, balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2054
Ombyggnader, lägenhet	Komponentavskrivning	6,7	2029
Markanläggningar, p-plats	anläggningar	5,0	2036

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 15 950 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8049 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 600	89 600
Mötesarvode	24 400	25 200
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 300	9 000
Utbildning och konferenser	5 625	
Sociala kostnader	32 195	34 017
	159 120	160 817

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 789 033	3 695 928
Hysesintäkter bostäder	749 691	777 489
Hysesintäkter garage och p-platser	440 739	412 219
Försäkringsersättning	-	46 939
Övriga intäkter	41 144	69 649
	5 020 607	5 002 224
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-180	-28 831
	5 020 427	4 973 393

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	422 413	389 485
Löpande underhåll	489 788	645 290
El	210 469	194 013
Vatten	9 192	12 016
Sophämtning	177 156	265 387
Fastighetsförsäkring	124 849	123 915
Städning	51 572	51 739
Förvaltningskostnader	506 233	573 201
Extern revision	21 250	20 125
Personalkostnader	159 120	160 817
Bredband		28 838
Vinterskötsel	105 605	124 876
Övrig drift	126 162	147 697
	2 403 809	2 737 399

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	220 619	210 000
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		45 813
Utfört underhåll installationer	106 750	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	12 619	227 450
Utfört underhåll mark		18 625
	339 988	501 888

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 107 309	1 107 309
Markanläggningar	197 902	34 141
	<u>1 305 211</u>	<u>1 141 450</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 047	1 108
Övriga ränteintäkter	205	369
	<u>2 252</u>	<u>1 477</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	394 581	472 945
Övriga räntekostnader	811	372
	<u>395 392</u>	<u>473 317</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	68 486 095	68 486 095
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>68 486 095</u>	<u>68 486 095</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 637 398	-4 530 089
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 107 310	-1 107 309
	<u>-6 744 708</u>	<u>-5 637 398</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>61 741 387</u>	<u>62 848 697</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	89 280 000	89 280 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>89 280 000</u>	<u>89 280 000</u>
Mark - bostäder	73 810 000	73 810 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>73 810 000</u>	<u>73 810 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>163 090 000</u>	<u>163 090 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	52 957	
Redovisat värde vid årets slut	<u>52 957</u>	

Not 10 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 731 250	2 731 250
-Nyanskaffningar	1 261 348	
	<u>3 992 598</u>	<u>2 731 250</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-68 282	-34 141
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-197 901	-34 141
Redovisat värde vid årets slut	3 726 415	2 662 968

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattkonto	-42 413	29 087
Övriga kortfristiga fordringar		8 346
Betalning till skattkonto period 202001	58 295	
Prelskatt period 202001	70 902	
Räntekostnad period 202001	29 905	
	<u>116 689</u>	<u>37 433</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	71 586	53 263
Övrigt	7 790	7 490
	<u>79 376</u>	<u>60 753</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	120177	1,15	2020-01-23	1 000 000
Stadshypotek	165197	1,28	2020-06-01	9 650 000
Stadshypotek	244759	1,15	2020-03-09	5 300 000
Stadshypotek	249343	1,47	2021-09-01	2 910 000
Stadshypotek	292852	1,31	2022-06-01	9 715 000
Stadshypotek	346345	1,36	2023-01-30	626 500
				<u>29 201 500</u>

Nästa års beräknade amortering -429 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 771 900

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 27 053 500

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 050 600	30 050 600
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>30 050 600</u>	<u>30 050 600</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	429 600	429 600
	<u>429 600</u>	<u>429 600</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	435 259	513 387
Övriga kortfristiga skulder		9 575
	<u>435 259</u>	<u>522 962</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	401 759	378 440
Upplupna räntekostnader	7 872	9 397
Upplupen el		24 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	50 532
	<u>429 631</u>	<u>463 287</u>

Järfälla 2020-⁰²⁻²⁴.....



Ove Svensson



Suzanne Hansson



Marie Neman



Bengt Karlson




Marcus Bengtsberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰²⁻²⁴.....



Maria Hödl
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Viksjö, org.nr. 769624-7753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Viksjö 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på misstag.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen i Viksjö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Järfälla den 24/2 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB



Maria Hödl
Förtroendevald revisor