

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Bertholdt Hüttig	Ledamot
Daniel Marchetti	Ledamot
Erik Siegrist	Ledamot

Philip Reuterswärd	Suppleant
Johanna Worobie	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Marchetti.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton

Valberedning

Alexandra Thomasson
Daniela Wolfe

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Glädjen 4	2002	Malmö
Glädjen 5	2002	Malmö
Glädjen 7	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

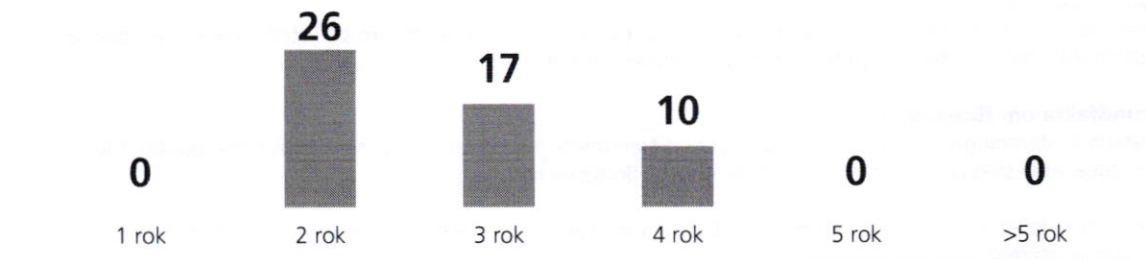
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 m², varav 4 075 m² utgör lägenhetsyta och 32 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Artistförmedling

Yta

32 m²

Löptid

3 år

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av gallergrindar mot träportar	2016
Renovering av innergård och lekplats	2015
Fönsterbyte	2013 - 2014
Takrenovering	2011
Filmning och spolning av avloppsstammar	2009
Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av innegivare och injustering av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	
Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband via fiberkabel	Telia
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice AB
Digital TV	Telia
Passersystem	Certego

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 966 933	2 481 421
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 196 113	3 196 712
Finansiella intäkter	6 017	11 394
Minskning kortfristiga fordringar	4 331	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 972
	3 206 461	3 266 078
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 485 160	2 015 353
Finansiella kostnader	453 192	662 581
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-62 315	225 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 750
Minskning av långfristiga skulder	306 761	874 883
Minskning av kortfristiga skulder	16 697	0
	3 199 495	3 780 567

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 795 228

1 966 933

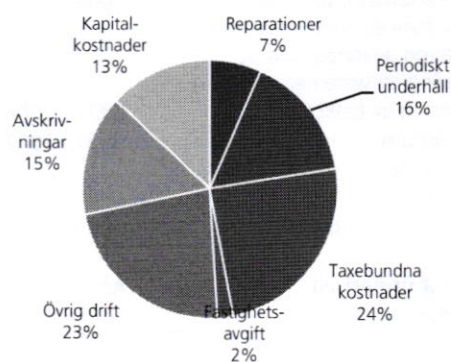
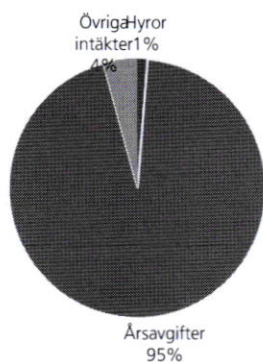
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-171 704

-514 488

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny underhållsplan, 2016-2035, har upprättats med hjälp av SBC.

Ett sedumtak har lagts på sophuset.

Ingången till cykelförrådet har fyllts igen för att skapa mer plats på gården.

Ett Internet-baserat bokningssystem till tvättstugorna har införskaffats.

Gallergrindarna på gården har bytts ut mot glasförsedda entrédörrar av trä.

Möjligheten att renovera föreningens övernattningslägenhet har undersökts, men bygglovets avlogs.

Vår- och höststädning har utförts i sedvanlig ordning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:84
Tillkommande medlemmar:21
Avgående medlemmar:26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	741	736	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 243	1 242	1 244	1 245
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 986	7 062	7 276	7 354
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	138	129	93	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	161	210	226
Soliditet (%)	28	28	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	98	-832	185
Nettoomsättning (tkr)	3 199	3 196	3 174	3 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m² bostäder och 32 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 450 000	0	0	12 450 000
Fond för yttre underhåll	121 236	121 236	-105 720	105 720
S:a bundet eget kapital	12 571 236	121 236	-105 720	12 555 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 135 618	-121 236	203 755	-1 218 137
Årets resultat	-262 237	-262 237	-98 035	98 035
S:a ansamlad förlust	-1 397 855	-383 473	105 720	-1 120 102
S:a eget kapital	11 173 381	-262 237	0	11 435 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 237
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 014 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 236
summa balanserat resultat	-1 397 854

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

121 236
-1 276 618

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 199 113	3 196 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 000	360
Summa rörelseintäkter		3 196 113	3 196 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 140 598	-1 711 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 345	-246 779
Personalkostnader	Not 6	-58 217	-56 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-414 567	-432 138
Jämförelsestörande poster		-111 449	0
Summa rörelsekostnader		-3 011 175	-2 447 490
RÖRELSERESULTAT		184 938	749 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 017	11 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 192	-662 581
Summa finansiella poster		-447 175	-651 187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 237	98 035
ÅRETS RESULTAT		-262 237	98 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 183 354	38 694 165
Maskiner och inventarier	Not 9	129 555	28 402
Summa materiella anläggningstillgångar		38 312 909	38 722 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 312 909	38 722 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		799	4 300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	792 709	972 948
Summa kortfristiga fordringar		793 508	977 248
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 029 724	1 022 020
Summa kassa och bank		1 029 724	1 022 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 823 232	1 999 268
SUMMA TILLGÅNGAR		40 136 141	40 721 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	121 236	105 720
Summa bundet eget kapital		12 571 236	12 555 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 135 618	-1 218 137
Årets resultat		-262 237	98 035
Summa fritt eget kapital		-1 397 855	-1 120 102
SUMMA EGET KAPITAL		11 173 381	11 435 618
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	28 152 575	28 459 336
Summa långfristiga skulder		28 152 575	28 459 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	317 000	317 000
Leverantörsskulder		209 153	165 555
Övriga skulder		36 209	34 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	247 823	309 788
Summa kortfristiga skulder		810 185	826 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 136 141	40 721 836

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 869	0
	Medlemsinformation	2 534	2 719
	Tele- och datakommunikation	21 425	63 190
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 300
	Hysesförluster	100	120
	Revisionsarvode extern revisor	14 406	17 051
	Föreningskostnader	944	9 432
	Styrelseomkostnader	4 000	70
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 799
	Förvaltningsarvode	101 704	80 530
	Förvaltningsarvodena övriga	7 462	0
	Administration	14 703	5 860
	Korttidsinventarier	5 368	44 040
	Konsultarvode	104 825	11 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	5 730
		286 345	246 779

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	44 502
	Sociala kostnader	13 917	12 189
		58 217	56 691

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	216 245	216 245
	Förbättringar	183 118	205 519
	Maskiner	5 406	0
	Inventarier	9 798	10 373
		414 567	432 138
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust utrangering yttre anl gård	111 449	0
		111 449	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 124	42 115
	Fastighetsskötsel beställning	46 904	61 454
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	780
	Städning entreprenad	48 558	42 772
	Städning enligt beställning	6 451	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 375
	Gemensamma utrymmen	312	608
	Sophantering	678	0
	Gård	6 045	4 786
	Serviceavtal	33 250	34 031
	Förbrukningsmateriel	1 640	19 390
	Brandskydd	23 438	0
	Fordon	51	0
		229 451	220 311
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 110	1 355
	Brf Lägenheter	2 000	21 012
	Tvättstuga	21 138	15 322
	Sophantering/återvinning	1 356	1 902
	Entré/trapphus	6 373	3 375
	Lås	7 043	2 407
	VVS	45 313	27 010
	Värmeanläggning/undercentral	17 188	1 813
	Ventilation	11 538	77 451
	Elinstallationer	9 588	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 273	2 354
	Tak	3 510	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 338	27 948
	Vattenskada	88 755	24 198
		229 523	206 147
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 750	0
	Tvättstuga	0	33 495
	Entré/trapphus	56 926	25 281
	Hus kropp utvändigt	442 060	0
	Tak	30 563	0
	Mark/gård/utemiljö	0	194 983
		548 299	253 759
	Taxebundna kostnader		
	El	96 183	90 714
	Värme	568 311	530 681
	Vatten	123 916	110 652
	Sophämtning/renhållning	57 055	56 722
	Grovsopor	2 910	2 436
		848 375	791 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 863	51 689
	Bredband	161 763	120 493
		215 626	172 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 324	68 279
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 140 598	1 711 883

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 869	0
	Medlemsinformation	2 534	2 719
	Tele- och datakommunikation	21 425	63 190
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 300
	Hysesförluster	100	120
	Revisionsarvode extern revisor	14 406	17 051
	Föreningskostnader	944	9 432
	Styrelseomkostnader	4 000	70
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 799
	Förvaltningsarvode	101 704	80 530
	Förvaltningsarvoden övriga	7 462	0
	Administration	14 703	5 860
	Korttidsinventarier	5 368	44 040
	Konsultarvode	104 825	11 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	5 730
		286 345	246 779

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	44 502
	Sociala kostnader	13 917	12 189
		58 217	56 691

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	216 245	216 245
	Förbättringar	183 118	205 519
	Maskiner	5 406	0
	Inventarier	9 798	10 373
		414 567	432 138
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust utrangering yttre anl gård	111 449	0
		111 449	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 331 391	42 106 391
	Nyanskaffningar	0	225 000
	Utrangeringar	-178 671	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 152 720	42 331 391
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 637 225	-3 215 461
	Årets avskrivningar enligt plan	-399 363	-421 764
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 036 588	-3 637 225
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 183 354	38 694 165
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 163 000	26 199 000
	Taxeringsvärde mark	11 249 000	9 041 000
		40 412 000	35 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	35 000 000
	Lokaler	212 000	240 000
		40 412 000	35 240 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 546	171 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	116 356	0
	Utgående anskaffningsvärde	287 902	171 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-143 144	-132 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 204	-10 373
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-158 348	-143 143
	Redovisat restvärde vid årets slut	129 554	28 403

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 247	1 032
	Skattefordran	25 958	27 003
	Klientmedel hos SBC	765 504	944 913
		792 709	972 948

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	105 720	924 869
	Reservering enligt stadgar	121 236	105 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 720	-924 869
	Vid årets slut	121 236	105 720

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,270 %	1 949 091	1 959 707	2017-12-05
	SBAB	1,270 %	2 789 759	2 815 904	2017-12-05
	SBAB	1,340 %	3 765 850	3 788 150	2017-01-13
	SBAB	1,270 %	2 812 125	2 828 825	2017-12-05
	SBAB	0,970 %	5 513 250	5 546 250	2017-09-05
	SBAB	2,050 %	4 087 000	4 115 000	2017-12-13
	SBAB	1,320 %	2 670 000	2 730 000	2017-04-20
	SBAB	1,360 %	675 000	695 000	2017-06-07
	SBAB	2,410 %	4 207 500	4 297 500	2017-06-27
	Summa skulder till kreditinstitut		28 469 575	28 776 336	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-317 000	-317 000	
			28 152 575	28 459 336	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 884 575 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från 1 mars 2017 byts fastighetsskötare från Hagtorn till SBC.

Delar av lånestocken har bundits till fast ränta för att minska föreningens räntekänslighet.

Under 2017 kommer föreningens 18 balkonger att ses över och, vid behov, renoveras.


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	39 551	57 993
	Förutbetalda avgifter o hyror	208 272	251 795
		247 823	309 788

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19 / 8 2017


Peter Bertholdt Hüttig
Ledamot


Daniel Marchetti
Ledamot


Erik Siegrist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2017


Boel Hansson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen 2
Org.nr. 769606-8977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar


Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28 april 2017

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor