

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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

Per Bergelin	Ledamot
Peter Bertholdt Hüttig	Ledamot
Philip Reuterswärd	Ledamot
Erik Siegrist	Ledamot
Johanna Worobie	Ledamot

Balazs Bernat	Suppleant
Katarina Gieth Castellano	Suppleant
Daniel Marchetti	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Alexandra Thomasson
Daniela Wolfe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

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.

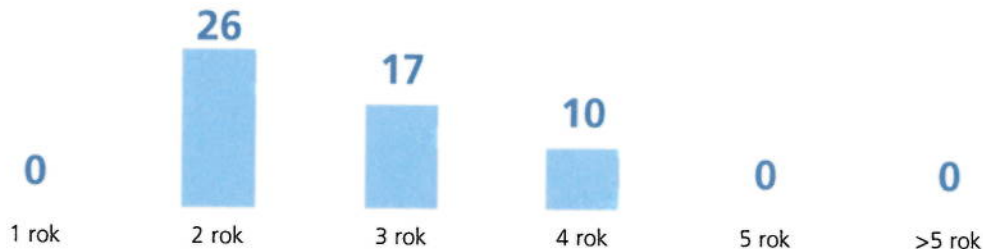
Fastigheternas värdeår är 1988.

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	Yta	Löptid
Artistförmedling	32 m ²	augusti 2017

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Motionsrum

MF

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 inreglervärme och injustering av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	
Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 795 228	1 966 933
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 313 006	3 196 113
Finansiella intäkter	4 219	6 017
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 331
	3 317 225	3 206 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 769 022	2 485 160
Finansiella kostnader	516 767	453 192
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-62 315
Ökning av kortfristiga fordringar	1 267	0
Minskning av långfristiga skulder	309 804	306 761
Minskning av kortfristiga skulder	72 648	16 697
	2 669 508	3 199 495

nr

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 442 945

1 795 228

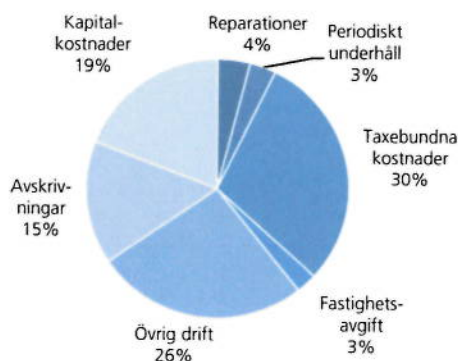
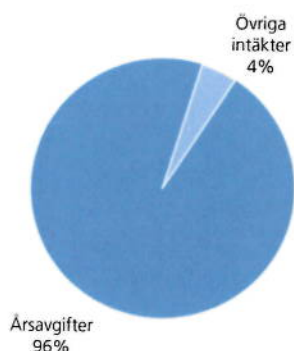
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

647 717

-171 704

*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 1 315 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

Månadsavgiften höjdes med 4% från 1 januari. Ytterligare höjningar är i dagsläget inte aktuella. Belysningen utanför portarna, i gångarna och i sophuset har förbättrats. Föreningens lån har bundits på olika löptider för att minska räntekänsligheten. Sophuset kapacitet har utökats med ytterligare kärl. Vi har bytt fastighetsservice från Hagtorn till SBC. Vår- och höststädning har utförts i sedvanlig ordning. Det systematiska brandskyddsarbetet fortgår. Nya bord till uteplatsen har införskaffats. Sockeln har målats enligt underhållsplanen. Källardörrarna har målats av ett arbetslag bestående av föreningsmedlemmar. I hyreslokalen på hörnet av Osbygatan och Trelleborgsgatan har den förre hyresgästen flyttat ut. En ny hyresgäst flyttar in i början av 2018. En kontroll av fastighetens frånluftsfläktar har genomförts. En vattenskada i trapphuset på Lantmannag 3B har påträffats. Arbetet att åtgärda den beräknas vara klart i början av 2018, men påverkar resultatet först nästa räkenskapsår. Fuktkontroll har utförts i fastighetens källare. De är i förhållandevis gott skick och en några större åtgärder är inte nödvändiga. En balkongrenovering skulle enligt underhållsplanen genomföras under året. En okulärbesiktning av balkongerna har utförts och dessa bedöms vara i relativt gott skick och en åtgärd är inte akut. Närmare undersökningar väntar framöver och en framtida åtgärd skulle med fördel kunna utföras i samband med en kommande fasadtvätt, vilket skulle spara pengar. Som traditionen bjuder så anordnades glöggmingel i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 258
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 259

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	741	741	736
Hyror/m ² hyresrättsyta	839	1 243	1 242	1 244
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 910	6 986	7 062	7 276
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	125	138	129	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	110	161	210
Soliditet (%)	29	28	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	611	-262	98	-832
Nettoomsättning (tkr)	3 311	3 199	3 196	3 174

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	-121 236	121 236
S:a bundet eget kapital	12 571 236	121 236	-121 236	12 571 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 397 855	-121 235	-141 001	-1 135 618
Årets resultat	610 653	610 653	262 237	-262 237
S:a ansamlad förlust	-787 202	489 418	121 236	-1 397 855
S:a eget kapital	11 784 034	610 654	0	11 173 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	610 653
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 276 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 236
summa balanserat resultat	-787 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	610 653
att i ny räkning överförs	-176 548

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 310 716	3 199 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 290	-3 000
Summa rörelseintäkter		3 313 006	3 196 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 368 182	-2 140 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 526	-286 345
Personalkostnader	Not 6	-88 314	-58 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 782	-414 567
Jämförelsestörande poster		0	-111 449
Summa rörelsekostnader		-2 189 805	-3 011 175
RÖRELSERESULTAT		1 123 201	184 938
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 219	6 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 767	-453 192
Summa finansiella poster		-512 548	-447 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		610 653	-262 237
ÅRETS RESULTAT		610 653	-262 237

MM

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 792 329	38 183 354
Maskiner och inventarier	Not 9	99 797	129 555
Summa materiella anläggningstillgångar		37 892 126	38 312 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 892 126	38 312 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		657	799
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 440 987	792 709
Summa kortfristiga fordringar		1 441 644	793 508
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 030 572	1 029 724
Summa kassa och bank		1 030 572	1 029 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 472 216	1 823 232
SUMMA TILLGÅNGAR		40 364 342	40 136 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	121 236	121 236
Summa bundet eget kapital		12 571 236	12 571 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 397 855	-1 135 618
Årets resultat		610 653	-262 237
Summa fritt eget kapital		-787 202	-1 397 855
SUMMA EGET KAPITAL		11 784 034	11 173 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 489 221	28 152 575
Summa långfristiga skulder		21 489 221	28 152 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 670 550	317 000
Leverantörsskulder		109 702	209 153
Övriga skulder		50 274	36 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	260 561	247 823
Summa kortfristiga skulder		7 091 087	810 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 364 342	40 136 141

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	80 år	80 år
Värmeanläggning	10-20 år	10-20 år
Värme/kylanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Fönster	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 141 271	3 020 369
Hyror lokaler	26 838	39 788
Bredbandsintäkter	128 800	129 600
Trappstädnings-/Städavgifter	13 800	9 300
Öresutjämning	7	56
	3 310 716	3 199 113

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 290	-3 000
	2 290	-3 000

24

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 099	62 124
	Fastighetsskötsel beställning	9 730	46 904
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning entreprenad	4 489	48 558
	Städning enligt beställning	0	6 451
	Gemensamma utrymmen	750	312
	Sophantering	678	678
	Gård	10 336	6 045
	Serviceavtal	40 751	33 250
	Förbrukningsmateriel	6 974	1 640
	Brandskydd	7 591	23 438
	Fordon	0	51
		88 148	229 451
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 110
	Brf Lägenheter	0	2 000
	Lokaler	594	0
	Tvättstuga	5 193	21 138
	Sophantering/återvinning	0	1 356
	Entré/trapphus	973	6 373
	Lås	9 668	7 043
	VVS	1 401	45 313
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 188
	Ventilation	3 463	11 538
	Elinstallationer	21 994	9 588
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 118	1 273
	Tak	0	3 510
	Skador/klotter/skadegörelse	8 125	1 338
	Vattenskada	48 394	88 755
		106 923	229 523
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 450	18 750
	Entré/trapphus	0	56 926
	Huskropp utvändigt	0	442 060
	Tak	0	30 563
		84 450	548 299
	Taxebundna kostnader		
	El	96 551	96 183
	Värme	514 481	568 311
	Vatten	118 783	123 916
	Sophämtning/renhållning	66 153	57 055
	Grovsopor	4 499	2 910
		800 467	848 375
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 655	53 863
	Bredband	160 724	161 763
		216 379	215 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 815	69 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 368 182	2 140 598

41

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	1 869
	Medlemsinformation	4 688	2 534
	Tele- och datakommunikation	21 709	21 425
	Juridiska åtgärder	8 396	0
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 275
	Hysesförluster	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	16 909	14 406
	Föreningskostnader	2 245	944
	Styrelseomkostnader	0	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 646	0
	Förvaltningsarvode	211 787	101 704
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 462
	Administration	6 719	14 703
	Korttidsinventarier	0	5 368
	Konsultarvode	27 290	104 825
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	5 730
		312 526	286 345

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	44 300
	Sociala kostnader	21 114	13 917
		88 314	58 217

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	216 245	216 245
	Förbättringar	174 780	183 118
	Maskiner	23 271	5 406
	Inventarier	6 487	9 798
		420 782	414 567
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	111 449
		0	111 449

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 152 720	42 331 391
	Nyanskaffningar	0	-178 671
	Utgående anskaffningsvärde	42 152 720	42 152 720
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 969 366	-3 637 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 025	-399 363
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 360 391	-4 036 588
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 792 329	38 183 354
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 163 000	29 163 000
	Taxeringsvärde mark	11 249 000	11 249 000
		40 412 000	40 412 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	212 000	212 000
		40 412 000	40 412 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 902	171 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	116 356
	Utgående anskaffningsvärde	287 902	287 902
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-158 347	-143 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 758	-15 204
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-188 105	-158 348
	Redovisat restvärde vid årets slut	99 797	129 554

Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 248	1 247
	Skattefordran	23 467	25 958
	Klientmedel hos SBC	1 412 373	765 504
	Inkasso	3 899	0
		1 440 987	792 709

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	121 236	105 720
	Reservering enligt stadgar	121 236	121 236
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 236	-105 720
	Vid årets slut	121 236	121 236

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SBAB	2,220 %	1 937 594	1 949 091	2022-01-21
	SBAB	2,220 %	2 761 452	2 789 759	2022-01-21
	SBAB	1,200 %	3 743 550	3 765 850	2018-01-15
	SBAB	2,220 %	2 795 425	2 812 125	2022-01-21
	SBAB	2,000 %	5 480 250	5 513 250	2021-01-21
	SBAB	1,810 %	4 059 000	4 087 000	2020-12-09
	SBAB	1,280 %	2 610 000	2 670 000	2018-04-20
	SBAB	2,210 %	655 000	675 000	2022-01-21
	SBAB	1,710 %	4 117 500	4 207 500	2020-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		28 159 771	28 469 575	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 670 550	-317 000	
			21 489 221	28 152 575	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 574 771 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. *MM*

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	47 238	39 551
	Avgifter och hyror	213 323	208 272
		260 561	247 823

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny verksamhet med inriktning på tatuering och antikviteter flyttar in i hyreslokalen i början 2018. Ytterligare besiktning av balkongerna kommer ske och i samband med detta ses även föreningens piskbalkonger över. Betongglas kommer installeras i fastighetens källarfönster. En ny energideklaration ska upprättas, vilket sker var tionde år.



Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24/7 2018



Per Bergelin
Ledamot



Peter Bertholdt Hüttig
Ledamot



Philip Reuterswärd
Ledamot



Erik Siegrist
Ledamot



Johanna Worobie
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 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 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 att avsluta 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2/5 2018

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor