

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2034.
- 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
Balazs Bernat	Ledamot
Peter Bertholdt Hüttig	Ledamot
Philip Reuterswärd	Ledamot

Katarina Gieth Castellano	Suppleant
Erik Siegrist	Suppleant
Camilla Säll	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton 

Valberedning

Alexandra Thomasson
Daniela Wolfe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-21 med anledning av stadgebyte.

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

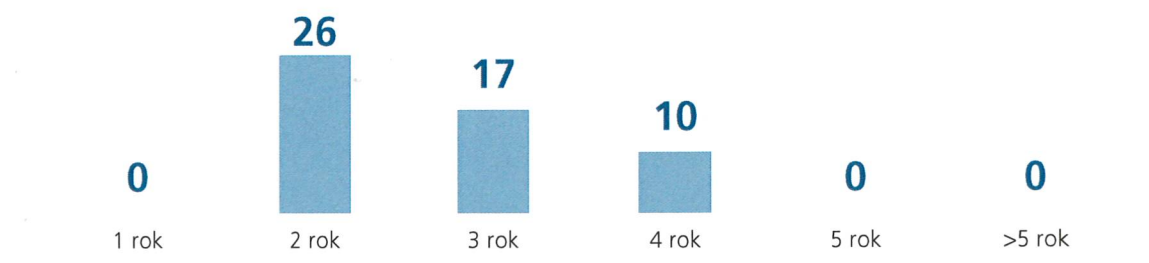
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

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 2034.

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 inreglervärdar och inställning av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	
Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2018

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

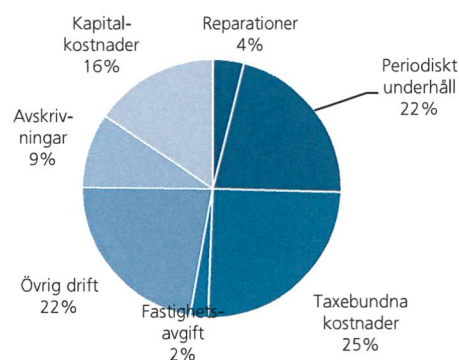
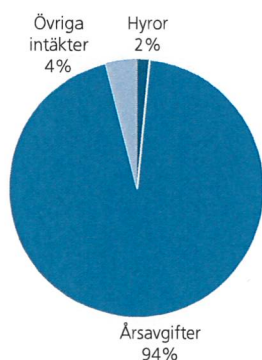
AM

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 442 945	1 795 228
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 328 077	3 313 006
Finansiella intäkter	3 856	4 219
Minskning kortfristiga fordringar	1 176	0
Ökning av kortfristiga skulder	418 461	0
	3 751 570	3 317 225
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 348 594	1 769 022
Finansiella kostnader	520 606	516 767
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 650	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 267
Minskning av långfristiga skulder	313 100	309 804
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 648
	3 207 950	2 669 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 815 539	2 442 945
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	372 594	647 717

*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 1 337 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

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortgått. Balkongerna har setts över som en del i underhållsplanen. Ett karbonatiseringsprov har utförts och balkongerna bedömdes vara i gott skick. En ny kontroll planeras in om 5-7 år. En ny energideklaration har upprättats. Källarfönstren har försetts med nytta betongglas. Trasiga plattor på gården har fyllts igen. Vi har nya hyresgäster i lokalen på hörnet Trelleborgsgatan/Osbygatan som bedriver ett antikvariat/tatueringstudio. Renoveringen av vattenskanan på taket av Lantmannagatan slutfördes och besiktigades. Ett nytt, litet lek-bord har installerats i sandlådan. Städdag har hållits, såväl höst som vår. Klotterbekämpning sker

löpande, mängden klotter har ökat. Brytskydd till entrédörrarna har installerats. Med anledning av GDPR-lagstiftningen har vi sett över våra rutiner och sett till att vi följer densamma. Vi har bytt stadgar med anledning av en lagändring. Som del i detta har vi anordnat en extrastämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	741	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 575	839	1 243	1 242
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 834	6 910	6 986	7 062
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	137	125	138	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	29	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	126	110	161
Soliditet (%)	29	29	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	611	-262	98
Nettoomsättning (tkr)	3 319	3 311	3 199	3 196

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	1 327 814	595 925	610 653	121 236
S:a bundet eget kapital	13 777 814	595 925	610 653	12 571 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 993 780	-595 925	0	-1 397 855
Årets resultat	-18 569	-18 569	-610 653	610 653
S:a ansamlad förlust	-2 012 349	-614 494	-610 653	-787 202
S:a eget kapital	11 765 465	-18 569	0	11 784 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 397 855
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-595 925
summa balanserat resultat	-2 012 349

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

723 025
-1 289 324

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 318 875	3 310 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 202	2 290
Summa rörelseintäkter		3 328 077	3 313 006
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 079 563	-1 368 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 465	-312 526
Personalkostnader	Not 6	-119 592	-88 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 276	-420 782
Summa rörelsekostnader		-2 829 896	-2 189 805
RÖRELSERESULTAT		498 181	1 123 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 856	4 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 606	-516 767
Summa finansiella poster		-516 750	-512 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 569	610 653
ÅRETS RESULTAT		-18 569	610 653

Am

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 510 767	37 792 329
Maskiner	Not 9	87 920	87 679
Inventarier	Not 10	8 813	12 118
Summa materiella anläggningstillgångar		37 607 501	37 892 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 607 501	37 892 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		647	657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 817 535	1 440 987
Summa kortfristiga fordringar		1 818 182	1 441 644
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 025 452	1 030 572
Summa kassa och bank		1 025 452	1 030 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 843 634	2 472 216
SUMMA TILLGÅNGAR		40 451 135	40 364 342

PM

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 327 814	121 236
Summa bundet eget kapital		13 777 814	12 571 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 993 780	-1 397 855
Årets resultat		-18 569	610 653
Summa fritt eget kapital		-2 012 349	-787 202
SUMMA EGET KAPITAL		11 765 465	11 784 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 341 529	21 489 221
Summa långfristiga skulder		21 341 529	21 489 221
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 505 142	6 670 550
Leverantörsskulder		131 035	109 702
Övriga skulder		32 100	50 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	675 864	260 561
Summa kortfristiga skulder		7 344 141	7 091 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 451 135	40 364 342

MM

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	5-10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 141 271	3 141 271
Hyror lokaler momspliktiga	50 400	0
Hyror lokaler	0	26 838
Bredbandsintäkter	127 200	128 800
Trappstädning-/Städavgifter	0	13 800
Öresutjämning	4	7
	3 318 875	3 310 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	9 202	2 290
	9 202	2 290

Am

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 099
	Fastighetsskötsel beställning	6 517	9 730
	Snöröjning/sandning	11 469	3 750
	Städning entreprenad	0	4 489
	Myndighetstillsyn	17 500	0
	Gemensamma utrymmen	254	750
	Sopphantering	2 035	678
	Gård	2 500	10 336
	Serviceavtal	43 139	40 751
	Förbrukningsmateriel	0	6 974
	Brandskydd	7 873	7 591
		91 287	88 148
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 097	0
	Lokaler	0	594
	Tvättstuga	19 008	5 193
	Entré/trapphus	9 897	973
	Lås	22 156	9 668
	VVS	16 135	1 401
	Värmeanläggning/undercentral	5 375	0
	Ventilation	0	3 463
	Elinstallationer	2 231	21 994
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 465	7 118
	Fönster	9 589	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 547	8 125
	Vattenskada	0	48 394
		129 500	106 923
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 450
	Ventilation	62 500	0
	Fönster	565 404	0
	Balkonger/altaner	95 171	0
		723 075	84 450
	Taxebundna kostnader		
	El	97 413	96 551
	Värme	560 888	514 481
	Vatten	109 629	118 783
	Sophämtning/renhållning	66 892	66 153
	Grovsopor	6 009	4 499
		840 831	800 467
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 273	55 655
	Bredband	160 616	160 724
		221 889	216 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 981	71 815
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 079 563	1 368 182

AM

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	34	0
	Medlemsinformation	2 363	4 688
	Tele- och datakommunikation	16 153	21 709
	Juridiska åtgärder	7 666	8 396
	Inkassering avgift/hyra	4 775	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	10 944	16 909
	Föreningskostnader	5 151	2 245
	Fritids- och trivselkostnader	564	2 646
	Förvaltningsarvode	233 599	211 787
	Administration	18 644	6 719
	Korttidsinventarier	2 895	0
	Konsultarvode	11 838	27 290
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 730
		320 465	312 526
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	67 200
	Sociala kostnader	28 592	21 114
		119 592	88 314
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	281 562	216 245
	Förbättringar	0	174 780
	Maskiner	25 409	23 271
	Inventarier	3 305	6 487
		310 276	420 782

Ant

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		42 152 720	42 152 720
Utrangering		-171 026	0
Utgående anskaffningsvärde		41 981 694	42 152 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-4 360 391	-3 969 366
Årets avskrivningar enligt plan		-281 562	-391 025
Utgående avskrivning enligt plan		-4 641 953	-4 360 391
Planenligt restvärde vid årets slut		37 510 767	37 792 329
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		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		116 356	116 356
Nyanskaffningar		25 650	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		142 006	116 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-28 677	-5 406
Årets avskrivningar enligt plan		-25 409	-23 271
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-54 086	-28 677
Redovisat restvärde vid årets slut		87 920	87 679

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 546	171 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	171 546	171 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 428	-152 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 305	-6 487
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 733	-159 428
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 813	12 118

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 248	1 248
	Skattefordran	22 301	23 467
	Klientmedel hos SBC	1 790 087	1 412 373
	Inkasso	3 899	3 899
		1 817 535	1 440 987

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	121 236	121 236
	Reservering enligt stadgar	595 925	121 236
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	610 653	-121 236
	Vid årets slut	1 327 814	121 236

ms

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,220 %	1 925 140	1 937 594	2022-01-21
SBAB	2,220 %	2 730 806	2 761 452	2022-01-21
SBAB	1,210 %	3 721 250	3 743 550	2019-01-15
SBAB	2,220 %	2 778 725	2 795 425	2022-01-21
SBAB	2,000 %	5 447 250	5 480 250	2021-01-21
SBAB	1,810 %	4 031 000	4 059 000	2020-12-09
SBAB	2,210 %	635 000	655 000	2022-01-21
SBAB	1,310 %	2 550 000	2 610 000	2019-04-23
SBAB	1,710 %	4 027 500	4 117 500	2020-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		27 846 671	28 159 771	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 505 142	-6 670 550	
		21 341 529	21 489 221	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 265 711 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	91 000	0
Sociala avgifter	28 592	0
Ränta	47 051	47 238
Avgifter och hyror	224 768	213 323
Fönster	233 060	0
Balkonger/altaner	51 393	0
	675 864	260 561

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 5 2019



Per Bergelin
Ledamot



Balazs Bernat
Ledamot



Peter Bertholdt Hüttig
Ledamot



Philip Reuterswärd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2019



Boel Hansson
Auktoriserad 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 2018.

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 2018 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2018 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 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 10 juni 2019

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor