

Årsredovisning
för
Brf Glädjen Vilunda
769617-6952

Räkenskapsåret

2016

M

ES EC
FR AD

Styrelsen för Brf Glädjen Vilunda, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vilunda 6:63 byggdes 1970-72 och har värdeår 1969. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 803 kvm varav 12 417 kvm utgör lägenhetsyta och 386 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 24 638 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa..

Förvaltning

Under år 2016 har styrelsen haft 18 protokollförda möten samt ett större antal direktkontakter i löpande frågor. Vi, styrelsen, är invalda förtroendepersoner av föreningens medlemmar och därför ser vi det som en av våra uppgifter att föreningen omger sig med duktiga och för föreningens väl intresserade personer. Bland andra har styrelsen i olika grad nyttjat föreningens ekonomiska förvaltare Rådrum AB, föreningens tekniska förvaltare Effekt Konsult Fastighetsförvaltning AB, konsult Åke Berntsson Tenderfoot AB samt juridiska ombudet Madeleine Mahr Skarborgs & Partner AB samt ytterligare olika experter direkt och indirekt. Genom företagsfusioner har Hemgården Förvaltning nu uppgått i Rådrum AB, med ny personal som följd. Effektkonsult är nyttillkommen eftersom vi inte längre passade in i SWEAX profil vilket gjorde att de valde att lämna oss. Arne Lundblad har dock valt att kvarstanna och arbetar nu för Effekt Konsult. Åke Berntsson har bytt huvudman till Tenderfoot AB Styrelsen har på stämmans uppdrag anlitat revisor, Mats Lehtipalo på Adeco Revisorer. Föreningen är en välmående och modern förening i ständig utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 hyresrätter har sålts; Till ett gemensamt värde om ca 4,5 miljoner kronor. Upprustning av hyresrätter har fortsatt i enlighet med upprättad plan samt enskilda akuta händelser.

Arbetet med att byta värmesystem, samt installation av individuell mätning av värme och vatten fortgår och vid årsskiftet var ca 30% genomfört, de som erhållit nya friskluftsinsläpp är mycket nöjda, något enstaka klagomål har inkommit. Justeringen av ventilationen som gjordes, får göras om av några skäl; det finns boende som inte kan låta bli att skruva på donen; det finns boende som installerar fläktar på ett felaktigt sätt; tryckförändringar sker då som en följd via otäta dörrar och brevinkast. Felsökning och orsaksanalys gjordes under året. Felaktig mätning av fläktar på vind har åtgärdats. Ombyggnation har påbörjats, därefter kan vi färdigställa den obligatoriska OVK rapporten.

LM

*EC 65-AP
EQ W*

Styrelsen lägger stor möda och ekonomiska resurser på att skapa trygghet inom området. Detta innebär att ljussättningen ytterligare ökat liksom urklippning och förändring av passager etc. Biltrafiken begränsas och försvåras för att barnfamiljer skall känna en större trygghet. Vinterunderhållet har ökats för att undvika fallskador. Brytgrindar som sattes upp för höjd säkerhet och tryggare boendemiljö tvingades vi montera ner efter nedslag från kommunen trots muntligt löfte. Byggnadslov har sökts, bygglovet inkluderar nya grinden mot parkeringen liksom ny anslagstavla, Brandkår och Polis stödjer vår sak. Arbete med att ändra detaljplanen avseende balkongprojektet fortskrider sakta framåt. Nya EU direktiv kan komma att gynna föreningen. Föreningen har slutit avtal kring uppsägningen av kommunens lägenheter (bl.a. boendet på 96:an. Kommunen lämnar lägenheterna omgående och boendet år 2021, föreningen gör en beräknad vinst på detta kring minst ca 5 miljoner kronor. Avtalet frigör ett till föreningen tillkommande marknadsvärde som är större än den ansamlade förlusten. Vilket varit ett av målen med uppsägningen.

Under året har vi rustat upp övernattningslägenheten/akuttlägenheten för uthyrning till medlemmarna mot en avgift, samt upprättat ett antal mindre förråd i källaren på 52-an.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 175 st medlemslägenheter varav 19 st har överlåtits under året. Under året har 2 st lägenheter upplåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt 35 bostäder, 1 st lokal, 33 st förråd, 51 st garageplatser, 93 st parkeringsplatser

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Upplands Väsby Kommun	360 m ²	2021-06-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Strömdahl	Ordförande
Kristoffer Skjutare	Vice ordförande
Emina Qundos	Ledamot
Assude Arat Pjetrovic	Ledamot
Esther Jibao Coloma	Ledamot
Alain Coloma	Suppleant
Roger Brännmark	Suppleant

Revisor har varit Mats Lehtipalo på Adeco Revisorer.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016. Extra stämma hölls den 7 december 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Eva Strömdahl, Kristoffer Skjutare, Alain Coloma, Roger Brännmark.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 176 000 kr.

Administration

Styrelsen har sällan varit fulltalig, ett stort arbete har belastat Ordf. och Vice Ordf. Systemuppbyggnad/förändring pågår fortfarande för att minska belastningen på styrelsen.

M

*cc 65 AP
EQ*

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 119 891 000 kr varav 35 224 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 117 000 000 kr samt lokaler 2 891 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 10% från och med 1:a juli 2016.

Årets resultat speglar den framåtanda som präglar föreningen. En mängd insatser har gjorts för att öka värdet på fastigheterna, såväl preventiva som utvecklande.

I enlighet med Underhållsplan har investerats ca 2 300 000 kr, till detta kommer Försäkringsskador, Ventilation och sanering som är utanför denna. Föreningen räknar med avsevärda belopp i retur av försäkringsbolagen.

Föreningens kapital har ökat till ca 11 milj. kr.

Tillväxt

Föreningen har haft en god värdetillväxt på sina 35 st hyresrätter avsevärt högre än normalutvecklingen i Norrort. Saluvärdet var vid årsskiftet ca 70-80 miljoner kronor.

Föreningens skulder till bank var vid bokslutet ca 70 miljoner kronor.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 769	9 127	8 231	8 078
Resultat efter finansiella poster	-3 821	-3 333	-6 360	-2 231
Soliditet (%)	50,5	56,7	57,2	57,3

Det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Man brukar använda begreppet soliditet för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital. Soliditeten är god.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

M

*ec 65 AD
ER CS*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 087 511	7 739 751	1 776 192	-12 554 062	-3 333 386	76 716 006
Ökning av insatskapital	648 906	1 820 607				2 469 513
Reserv. fond yttre underh.			1 950 000	-1 950 000		0
Anspr.tag fond yttre underh.			-1 770 000	1 770 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 333 386	3 333 386	0
Årets resultat					-3 821 207	-3 821 207
Belopp vid årets utgång	83 736 417	9 560 358	1 956 192	-16 067 448	-3 821 207	75 364 312

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 887 448
reserv. fond yttre underhåll	-1 950 000
anspråkstag. fond yttre underhåll	1 770 000
årets förlust	-3 821 207
	-19 888 655

behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll stämman	-500 000
i ny räkning överföres	-19 388 655
	-19 888 655

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

EC
EQ
65
AP
CS

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 769 138	9 144 351
Summa rörelseintäkter		9 769 138	9 144 351
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-8 654 010	-8 130 310
Övriga externa kostnader	3	-2 129 107	-1 505 826
Arvoden och personalkostnader	4	-226 629	-229 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 813 851	-1 204 921
Summa rörelsekostnader		-12 823 597	-11 070 849
Rörelseresultat		-3 054 459	-1 926 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 592	16 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 340	-1 423 486
Summa finansiella poster		-766 748	-1 406 888
Resultat efter finansiella poster		-3 821 207	-3 333 386
Resultat före skatt		-3 821 207	-3 333 386
Årets resultat		-3 821 207	-3 333 386



CC65 A-P
EQ CS

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	128 787 068	130 221 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	9 800	24 775
Pågående nyanläggningar	7	9 387 018	1 216 381
Summa materiella anläggningstillgångar		138 183 886	131 462 256

Summa anläggningstillgångar		138 183 886	131 462 256
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		587 470	430 874
Övriga fordringar		239	61 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 144	227 342
Summa kortfristiga fordringar		779 853	719 503

Kassa och bank

Kassa och bank		11 119 527	3 009 034
Summa omsättningstillgångar		11 899 380	3 728 537

SUMMA TILLGÅNGAR

150 083 266	135 190 793
--------------------	--------------------

M

*cc65 AP
EQ CS*

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

93 296 775

90 827 262

Fond för yttre underhåll

1 956 192

1 776 192

Summa bundet eget kapital

95 252 967

92 603 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 067 448

-12 554 062

Årets resultat

-3 821 207

-3 333 386

Summa fritt eget kapital

-19 888 655

-15 887 448

Summa eget kapital

75 364 312

76 716 006

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

69 986 406

55 511 406

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-840 000

-420 000

Summa långfristiga skulder

69 146 406

55 091 406

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

840 000

420 000

Leverantörsskulder

2 981 454

1 139 606

Skatteskulder

503 355

500 540

Övriga skulder

65 493

16 824

Förutbetalda avgifter och hyror

790 144

828 489

Upplupna kostnader

11

392 102

477 922

Summa kortfristiga skulder

5 572 548

3 383 381

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 083 266

135 190 793

M

*ECOS AP
EQ CS*

Noter

Redovisningsprinciper

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

Föreningen har under året ändrat sina redovisningsprinciper och har tidigare redovisat enligt K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Somkompletteringar/inneväggar	120 år
VA stammar	120 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Balkonger	40 år
Källare	50 år
Rum i källare	15 år
Trapphus	20 år
Värme	50 år
El	40 år
Intre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Stuprör/hängrännor	20 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsårets slut.

M

*ECGS KP
FR CS*

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	5 759 441	5 183 960
Hysesintäkter bostäder	2 516 449	2 612 769
Hysesintäkter lokaler	392 727	382 525
Hysesintäkter garage	198 114	0
Hysesintäkter p-plats	476 271	537 336
Hysesintäkter förråd	27 604	0
Hysesintäkt bredband	316 822	312 510
Uppvärmning	0	23 760
Tvättstugeavgifter	27 825	27 300
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 650	0
Påminnelseavgift	1 320	0
Inkassoavgift	17 145	600
Pantförskrivningsavgift	14 665	20 879
Överlåtelseavgift	12 223	13 341
Övriga fakturerade kostnader	5 940	12 357
Öres- och kronutjämning	-59	0
Övriga rörelseintäkter	0	17 015
<i>M</i>	9 769 137	9 144 352

ECB
EQ
CS

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning grundavtal	1 117 680	1 291 128
Fastighetsskötsel grundavtal	254 721	236 787
Trädgårdsskötsel	96 391	0
Sandning	20 425	0
Hyra av entrémattor	85 897	80 795
OVK	35 673	0
Serviceavtal	24 000	0
Övr. kostn. för köpta tjänster	38 404	149 715
Hysesrätt	1 860 684	1 036 269
Tvättstuga	1 641	5 046
Källarutrymme	7 506	0
Dörrar och lås	15 857	0
Övernattn./gästlägenhet	111 274	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	135 188
VA	1 861	0
Ventilation	2 975	429 444
El	49 209	126 364
Kabel-tv/bredband/porttele	19 427	0
Portar	20 974	0
Övriga rep/underh installation	131 500	161 876
Fönster	15 430	10 565
Markytor	4 878	413 768
Gård	193 799	23 129
Garage och p-platser	0	6 000
Vattenskada	401 940	0
Övriga rep./underhåll	17 858	31 131
Elavgifter	159 840	162 697
Uppvärmning	2 263 885	2 181 038
Vatten	609 993	520 459
Sophämtning	265 149	253 672
Fastighetsförsäkring	176 690	168 200
Ersättn till hyresgäst/medlem	3 102	0
Kabel-tv	48 036	48 012
Bredband	346 500	406 482
Fastighetsskatt	28 910	0
Kommunal fastighetsavgift	221 900	252 545
	8 654 009	8 130 310

M

EC 6/13
EQ 13

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	12 714	16 957
Förbrukningsmaterial	9 019	1 258
Hyra för garage/p-plats	723 259	694 390
Inkasso- och KFM-avgifter	37 180	5 724
Telefon	17 654	17 438
Bredband styrelsen	3 078	1 900
Administration, kontorsmaterie	38 893	43 406
Styrelseomkostnader	2 287	1 225
Revisionsarvode extern revisor	41 250	24 000
Möteskostnader	8 037	11 660
Arvode ekonomisk förvaltn.	128 796	125 460
Extradeb. ekonomiskförvaltn	39 428	83 000
Övriga förvaltningskostnader	0	6 705
Konsultarvoden	387 590	35 233
Bankkostnader	6 446	7 041
Juridisk konsultation	637 861	176 030
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	318
Medlems- och föreningsavgifter	15 399	13 888
Övriga externa kostnader	13 763	10 294
Hyra av inventarier och verkty	0	31 428
Övriga externa tjänster	6 452	193 716
Tillsynsavgifter myndigheter	0	4 756
	2 129 106	1 505 827

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	176 000	176 000
Sociala avgifter	50 629	53 792
	226 629	229 792

EC 60 AR
FR CG

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 878 700	135 404 003
Inköp	364 844	474 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 243 544	135 878 700
Ingående avskrivningar	-5 657 600	-4 473 454
Årets avskrivningar	-1 798 876	-1 184 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 456 476	-5 657 600
Utgående redovisat värde	128 787 068	130 221 100
Taxeringsvärden byggnader	84 667 000	81 482 000
Taxeringsvärden mark	35 224 000	32 020 000
	119 891 000	113 502 000
Bokfört värde byggnader	89 146 814	90 580 846
Bokfört värde mark	39 640 254	39 640 254
	128 787 068	130 221 100

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 875	103 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
Ingående avskrivningar	-79 100	-58 325
Årets avskrivningar	-14 975	-20 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 075	-79 100
Utgående redovisat värde	9 800	24 775

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Värmesystem	9 387 018	1 216 381
U	9 387 018	1 216 381

65-AP
ER CS

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	153 327	146 025
Förutbetald kabel-TV	12 151	12 009
Förutbetalt bredband	450	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	21 466	10 733
Förutbetald medlemsavgift	4 750	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	58 575
	192 144	227 342

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	0,85	2017-06-27	28 196 406	0
SBAB	0,93	2017-06-15	20 790 000	21 000 000
SBAB	0,81	2017-08-15	21 000 000	21 000 000
SBAB	0	2016-11-03	0	13 511 406
Kortfristig del av			-840 000	-420 000
			69 146 406	55 091 406

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	70 512 000	63 000 000
	70 512 000	63 000 000

cc 65 + R
ER 65

Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	26 143
Upplupna elkostnader	13 237	16 242
Upplupen kostnad värme	329 558	298 186
Upplupna arvoden	0	88 000
Upplupen räntekostnad	19 307	19 350
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	392 102	477 921

Upplands Väsby den 24 / 4 2017


Eva Strömdahl
Ordförande


Kristoffer Skjutare
Vice ordförande


Emina Qundos
Ledamot


Assude Arat Pjetrovic
Ledamot


Esther Jibao Coloma
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen Vilunda
Org.nr. 769617-6952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen Vilunda för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

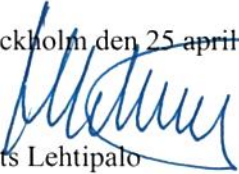
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2017



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR