

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm

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.

- 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 att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marianne Endre	Ledamot
Anders Ericsson	Ledamot
Gustaf Kolbe	Ledamot
Sanna Olsson	Ledamot
Fredrik Winroth	Ledamot

Andres Suazo	Suppleant
Claes Göran Sylvén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

Camilla Carlell	
Eva Persson	
Shiva Sabazade	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Glädjen 13	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 036 m², varav 7 410 m² utgör lägenhetsyta och 1 626 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Festlokal och Övernattning

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering av elektroniskt låssystem	2017 - 2018	Säkerhetshöjande åtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning	Fastighetsförvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ed's Städfirma & Byggtjänst AB	Trappstädning
Telia	Tv, Bredband, Telefoni
Liselotte Lööf Miljö AB	Sophämtning
Nokas	Bevakning
Medlem bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och p.g.a stora överskott har föreningen valt att amortera betydligt mer på sina lån än vad som budgeteras enligt ekonomisk plan. Överskotten består främst av lägre räntekostnader samt en lägre tomträttsavgäld. En del av föreningens avtal har även omförhandlats vilket varit positivt.

Andra intäkter för föreningen är:

- Garaget
- Föreningslokal
- Extra förråd

Föreningens ekonomi ser fortsatt stark ut de kommande åren och föreningens mål är att fortsätta med extra amorteringar på lånen tillsammans med en nivå på årsavgifterna som bidrar till en långsiktigt stark förening.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-04-01 med 2,80 %.

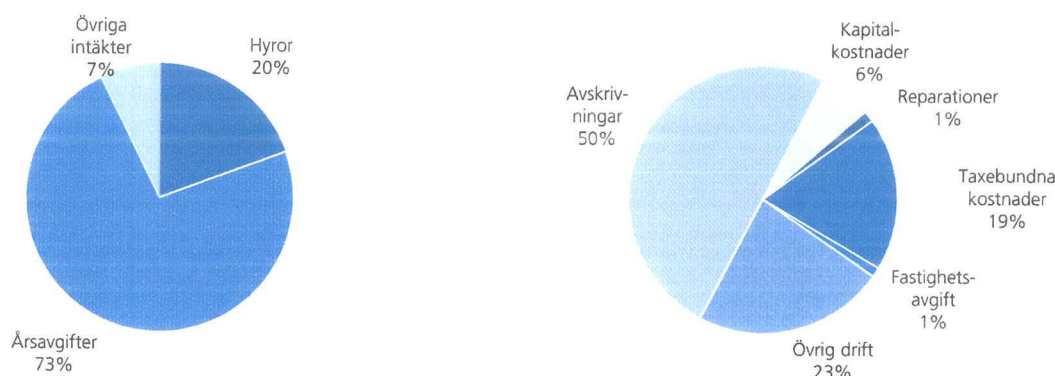
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 353 592	863 270
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 396 071	6 332 935
Finansiella intäkter	291	783
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 495 714
	6 396 362	8 829 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 726 326	4 215 982
Finansiella kostnader	527 856	461 395
Ökning av kortfristiga fordringar	27 767	0
Minskning av långfristiga skulder	2 420 668	711 333
Minskning av kortfristiga skulder	700 414	950 399
	7 403 030	6 339 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 346 923	3 353 592
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 006 669	2 490 322

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

ME
FK
SC
GK

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktningar påbörjades hösten 2018 och åtgärder pågår.

Grindar och staket har satts upp mot gatan samt vid ingång till innergård från Hornsbergs Strand 15F.

Avtal har gått igenom och omförhandlats. Städfirma har bytts ut.

Cykelställ har ställts ut på innergården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	649	162
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 533	5 860	5 956
Elkostnad/m ² totalyta	78	52	18
Värmekostnad/m ² totalyta	68	62	22
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	3	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	51	10
Soliditet (%)	92	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 067	-2 924	141
Nettoomsättning (tkr)	6 361	6 297	1 518

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 410 m² bostäder och 1 626 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	298 240 150	0	0	298 240 150
Upplåtelseavgifter	162 649 850	0	0	162 649 850
Fond för yttre underhåll	444 600	222 300	0	222 300
S:a bundet eget kapital	461 334 600	222 300	0	461 112 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 227 354	-222 300	-2 923 548	-81 506
Årets resultat	-2 066 874	-2 066 874	2 923 548	-2 923 548
S:a ansamlad förlust	-5 294 228	-2 289 174	0	-3 005 054
S:a eget kapital	456 040 372	-2 066 874	0	458 107 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 066 874
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 005 054
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 300
summa balanserat resultat	-5 294 228

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-5 294 228

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	6 361 215	6 296 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 856	36 270
Summa rörelseintäkter		6 396 071	6 332 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 395 469	-3 877 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 970	-228 254
Personalkostnader	Not 6	-107 887	-110 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 209 054	-4 579 888
Summa rörelsekostnader		-7 935 380	-8 795 870
RÖRELSERESULTAT		-1 539 309	-2 462 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 856	-461 395
Summa finansiella poster		-527 565	-460 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 066 874	-2 923 548
ÅRETS RESULTAT		-2 066 874	-2 923 548

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	495 616 128	499 825 182
Summa materiella anläggningstillgångar	495 616 128	499 825 182	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	495 616 128	499 825 182	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	61 893	101 639	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 436 815	3 185 458
Summa kortfristiga fordringar	2 498 708	3 287 097	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	16 876	207 388	
Summa kassa och bank	16 876	207 388	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 515 583	3 494 485	
SUMMA TILLGÅNGAR	498 131 711	503 319 667	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		460 890 000	460 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	444 600	222 300
Summa bundet eget kapital		461 334 600	461 112 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 227 354	-81 506
Årets resultat		-2 066 874	-2 923 548
Summa fritt eget kapital		-5 294 228	-3 005 054
SUMMA EGET KAPITAL		456 040 372	458 107 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 417 109	40 201 998
Summa långfristiga skulder		25 417 109	40 201 998
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 584 889	3 220 668
Leverantörsskulder		128 258	289 838
Skatteskulder		204 000	718 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	757 083	781 917
Summa kortfristiga skulder		16 674 230	5 010 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 131 711	503 319 667

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 690 075	4 810 324
Hyror garage	1 160 442	1 123 940
Hyror förråd	78 323	26 754
Elintäkter	359 578	304 417
Gemensamhetslokal	37 600	0
Överlåtelse	0	6 648
Pantsättning	0	3 544
Avgift andrahandsuthyrning	35 204	21 043
Öresutjämning	-8	-7
	6 361 215	6 296 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 575	0
Försäkringsersättning	10 213	0
Övriga intäkter	22 068	36 270
	34 856	36 270

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 662	92 375
	Fastighetsskötsel beställning	5 900	19 726
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 650	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 000
	Snöröjning/sandning	28 574	21 420
	Städning entreprenad	143 328	143 328
	Städning enligt beställning	1 250	11 480
	Mattvätt/Hyrmattor	12 400	0
	Hissbesiktning	7 091	0
	Bevakning	0	31 871
	Gemensamma utrymmen	10 656	14 289
	Gård	10 715	0
	Serviceavtal	37 800	35 066
	Förbrukningsmateriel	9 743	12 222
	Teleport/hissanläggning	11 880	0
	Störningsjour och larm	10 053	0
	Brandskydd	0	1 138
		386 701	385 915
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 356
	Sophantering/återvinning	20 026	19 796
	Entré/trapphus	3 419	22 776
	Lås	31 478	2 145
	VVS	256	5 695
	Ventilation	35 255	34 160
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 774	11 125
	Garage/parkering	6 957	12 344
	Skador/klotter/skadegörelse	3 000	41 595
		117 165	163 992
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	6 675
		0	6 675
	Taxebundna kostnader		
	El	703 318	471 639
	Värme	616 744	564 368
	Vatten	108 386	30 427
	Sophämtning/renhållning	127 220	119 379
	Grovsopor	4 357	0
		1 560 025	1 185 813
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 842	42 952
	Tomträttsavgäld	896 600	1 681 450
	Bredband	286 136	308 931
		1 229 578	2 033 333
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 000	102 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 395 469	3 877 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	0
	Medlemsinformation	0	2 236
	Tele- och datakommunikation	5 070	5 265
	Juridiska åtgärder	0	32 000
	Inkassering avgift/hyra	4 250	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	0
	Föreningskostnader	1 388	2 160
	Styrelseomkostnader	290	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 467	0
	Förvaltningsarvode	125 689	142 550
	Förvaltningsarvoden övriga	3 375	0
	Administration	6 292	5 384
	Korttidsinventarier	16 465	18 224
	Konsultarvode	5 375	8 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 640	8 610
		222 970	228 254

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 000	84 000
	Sociala kostnader	23 887	26 000
		107 887	110 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	4 209 054	4 579 888
		4 209 054	4 579 888

ME PN AE
GK SO

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	505 086 500	505 086 500
	Utgående anskaffningsvärde	505 086 500	505 086 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 261 318	-681 430
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 209 054	-4 579 888
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 470 372	-5 261 318
	Planenligt restvärde vid årets slut	495 616 128	499 825 182
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	177 200 000	177 200 000
	Taxeringsvärde mark	124 000 000	124 000 000
		301 200 000	301 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	291 000 000	291 000 000
	Lokaler	10 200 000	10 200 000
		301 200 000	301 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	101 796	1 856
	Klientmedel hos SBC	2 330 048	3 146 204
	Inkasso	0	7 928
	Fordringar	4 971	29 470
		2 436 815	3 185 458

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	222 300	0
	Reservering enligt stadgar	222 300	222 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	444 600	222 300

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,270 %	14 637 777	14 711 333	2021-10-25
Swedbank	0,960 %	14 637 777	14 711 333	2019-10-25
Swedbank	1,610 %	10 926 444	11 000 000	2022-10-25
Swedbank	0,660 %	800 000	3 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		41 001 998	43 422 666	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 584 889	-3 220 668	
		25 417 109	40 201 998	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 898 658 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 134 000	44 134 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	84 000	84 000
Sociala avgifter	25 000	26 000
Ränta	88 837	92 162
Avgifter och hyror	559 246	579 755
	757 083	781 917

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2019


Marianne Endre
Ledamot


Anders Ericsson
Ledamot


Gustaf Kolbe
Ledamot


Sanna Olsson
Ledamot


Fredrik Winroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019
Ernst & Young AB


Carols Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Stockholm, org.nr 769627-0896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Stockholm för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 och kassaflöde 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Brf Glädjen i Stockholm för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggt sätt.

Revisorans 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 3 maj 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor