

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Glädjen i Viksjö

Org.nr: 769624-7753

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Viksjö 6:447 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1977. Fastigheternas areal uppgår till 23 241 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 108 460 tkr, varav byggnad 55 770 tkr och mark 52 690 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2013-06-03.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	110*	9 300
Lokaler	1	84
Bilplatser	120	
Summa		9 384
* varav 11 st hyresrätter		870

### Fastighetsadresser

Forellgränd 1-72  
Trålargränd 1-61

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Pontus Persson och Jonas Karlsson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

Ove Svensson	Ledamot Ordförande
Marcus Bengtsberg	Ledamot Fastighetsansvar
Suzanne Hansson	Ledamot Sekreterare
Marie Neman	Ledamot Ekonomiansvar
Bengt Karlson	Ledamot Kommunikationsansvar

### Styrelsesuppleanter

Katarina Norbäck Rydberg

### Avgående styrelseledamöter

Ove Svensson  
Suzanne Hansson  
Marie Neman

### Avgående styrelsesuppleanter

Katarina Norbäck Rydberg

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, Ove Svensson, Marie Neman och Suzanne Hansson två i förening.

## Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

### Revisor

Maria Hödl

### Revisorssuppleant

samt en revisor anställd hos Bo Revision AB, Erik Davidsson.

## Valberedning

Linda Tollonen

Sammanställande

Ulrika Genberg

Ann-Charlotte Lindström

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 839	4 736	4 667	4 421
Årets resultat, tkr	-236	34	-335	-509
Fond för yttre underhåll, tkr	2 935	1 666	865	0
Belåning, kr/kvm bostadsyta	3 222	2 922	2 828	2 720
Soliditet, %	75,6	76,6	76,5	77,6
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *)	422	422	413	390
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm **)	109	136	85	67

\*Exklusive konsumtionsavgifter

\*\* ) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	101 160	1 666	-5 818	34
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		1 269	-1 236	-34
Årets resultat				-236
Belopp vid årets slut	101 160	2 935	-7 054	-236

## Lån

Föreningen har sex lån. En specifikation av dessa lån finns under not 14.

## Styrelsens kommentarer

Årets resultat är c:a -236 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större städdagsprojekt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Föreningsstämma har hållits 2017-05-10. Föreningen hade vid årets slut 141 medlemmar.

### Överlåtelse

Av föreningens 110 bostäder har 5 st överlåtits under året.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Deltagande vid bokslut.

Deltagande vid budgetmöte.

Deltagande vid fastställande av budget för 2018.

Deltagande vid driftmöte med HSB

Delat ut nyhetsbrev – Glädjebrevet.

Planerat inför städdagar.

Genomfört upphandlingar av underhåll

Genomfört möte med lekparkgruppen

### Ombyggnad och underhåll

Nya filter till boendes fläktar beställda och levererade.

Genomfört OVK.

Rensat stuprännor på föreningens fastigheter.

Löpande underhåll av hyreslägenheter.

Genomfört asfaltering av Trålarparkeringen och Forellparkeringen.

Upphandlat underhåll av tvättstugorna.

### Övrigt

Städdagar har genomförts under vår och höst.

## Framtida utveckling

### Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca -226 tkr. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften för bostadslägenheter för 2018 med 4% och parkeringsplatserna med 50 kr per plats, till 220 kr/mån utan el och 320 kr/mån med el.

### Framtida underhåll

Styrelsen fortsätter med det påbörjade arbetet att hålla ner föreningens kostnader samt att förnya/förbättra föreningens utomhusmiljö och fastigheter. Det är planerat ett underhåll av lekparkerna på Forell-/Trålargränd, med slutdatum 2018-06-01.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Totalrenovering av Trålarparken samt Forellparken. Montering av flaggstång utanför tvättstugan. Omskytning i föreningen.

## Årets resultat

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-7 053 832
Årets resultat	<u>-236 368</u>
	-7 290 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-7 290 200
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	52 938
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 603 153</u>
Balanserat resultat efter disposition	-8 840 415

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 935 318
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 550 215</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	4 485 533

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	4 838 557	4 735 794
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 466 881	-2 017 410
Planerat underhåll	Not 4	-52 938	-127 788
Fastighetsskatt		-784 776	-813 450
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 141 450</u>	<u>-1 112 213</u>
Summa fastighetskostnader		-4 446 045	-4 070 861
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 512</b>	<b>664 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 830	1 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-630 710</u>	<u>-633 033</u>
Summa finansiella poster		-628 880	-631 290
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 368</b>	<b>33 643</b>

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	63 956 006	65 063 315
Mark		60 167 179	60 167 179
Markanläggningar	Not 9	<u>2 697 109</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		126 820 294	125 230 494

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 203	78 739
Avräkningskonto HSB		1 087 014	1 136 729
Övriga fordringar	Not 10	24 977	9 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>56 836</u>	<u>59 138</u>
		1 172 029	1 284 182

Kassa och bank	Not 12	108 311	108 611
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 280 340</u>	<u>1 392 793</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>128 100 634</u>	<u>126 623 287</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		101 160 000	101 160 000
Fond för yttre underhåll		2 935 318	1 666 106
		<u>104 095 318</u>	<u>102 826 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 053 832	-5 818 263
Årets resultat		-236 368	33 643
		<u>-7 290 200</u>	<u>-5 784 620</u>
Summa eget kapital		<u>96 805 118</u>	<u>97 041 486</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 726 100	26 975 700
		<u>29 726 100</u>	<u>26 975 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	239 600	199 600
Leverantörsskulder		271 445	214 564
Skatteskulder		58 135	915 028
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	577 646	784 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	422 590	492 793
		<u>1 569 416</u>	<u>2 606 101</u>
Summa skulder		<u>31 295 516</u>	<u>29 581 801</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>128 100 634</u>	<u>126 623 287</u>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2132
Ombyggnader, balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2054
Ombyggnader, lägenhet	Komponentavskrivning	6,7	2029
Markanläggning, p-platser	Linjär	5,0	2036

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Föreningens lån

Av föreningens lån förfaller 16 300 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostäder.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	89 000
Mötesarvoden	24 800	22 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	9 000
Utbildning	16 875	10 000
Sociala kostnader	33 793	33 196
<b>Summa</b>	<b>176 468</b>	<b>166 196</b>

<b>Noter</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	3 553 908	3 553 908
	Hysesintäkter bostäder	791 844	785 940
	Hysesintäkter garage och p-platser	359 290	352 932
	Övriga intäkter	133 515	43 014
		<u>4 838 557</u>	<u>4 735 794</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	287 174	253 214
	Löpande underhåll	632 354	309 873
	El	158 439	155 188
	Vatten	11 283	9 434
	Sophämtning	217 688	191 770
	Fastighetsförsäkring	120 666	140 452
	Städning	38 121	38 993
	Förvaltningskostnader	464 741	523 526
	Extern revision	20 000	20 638
	Personalkostnader	176 468	166 196
	Övrig drift	339 947	208 128
		<u>2 466 881</u>	<u>2 017 410</u>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Ventilation, filter	52 938	127 788
		<u>52 938</u>	<u>127 788</u>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	885 378	885 378
	Om- och tillbyggnad	221 932	226 835
	Markanläggningar	34 141	0
		<u>1 141 450</u>	<u>1 112 213</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 007	922
	Övriga ränteintäkter	823	821
		<u>1 830</u>	<u>1 743</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	565 615	622 170
	Räntekostnader skattekonto	9 440	10 182
	Övriga räntekostnader	55 655	681
		<u>630 710</u>	<u>633 033</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 598 921	60 598 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 598 921	60 598 921
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 009 628	-2 124 250
Årets avskrivningar	-885 378	-885 378
Utgående avskrivningar	-3 895 006	-3 009 628
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>56 703 915</b>	<b>57 589 293</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 887 174	6 453 334
Årets investeringar	0	1 433 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 887 174	7 887 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-413 152	-186 317
Årets avskrivningar	-221 932	-226 835
Utgående avskrivningar	-635 084	-413 152
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>7 252 090</b>	<b>7 474 022</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>63 956 006</b>	<b>65 063 315</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	55 770 000	55 770 000
Byggnad - lokaler	0	0
	55 770 000	55 770 000
Mark - bostäder	52 690 000	52 690 000
Mark - lokaler	0	0
	52 690 000	52 690 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>108 460 000</b>	<b>108 460 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar, asfaltering p-platser	2 731 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 731 250	0
Årets avskrivningar, fr.o.m. 2017-10-01	-34 141	0
Utgående avskrivningar	-34 141	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 697 109</b>	<b>0</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	15 493	67			
Övriga fordringar	9 484	9 509			
	<u>24 977</u>	<u>9 576</u>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	49 346	51 648			
Övrigt	7 490	7 490			
	<u>56 836</u>	<u>59 138</u>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	108 311	108 611			
	<u>108 311</u>	<u>108 611</u>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 160 000	0	1 666 106	-5 818 263	33 643
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 269 212	-1 235 569	-33 643
Årets resultat					-236 368
<b>Belopp vid årets slut</b>	<u>101 160 000</u>	<u>0</u>	<u>2 935 318</u>	<u>-7 053 832</u>	<u>-236 368</u>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	120177	1,45%	2018-01-22	1 000 000	0
Stadshypotek	141447	1,40%	2019-01-30	825 700	99 600
Stadshypotek	165197	1,28%	2020-06-01	9 850 000	100 000
Stadshypotek	244759	1,30%	2018-03-07	5 300 000	0
Stadshypotek	249343	1,47%	2021-09-01	2 990 000	40 000
Stadshypotek	935369	3,23%	2018-06-01	10 000 000	0
				<u>29 965 700</u>	<u>239 600</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					29 726 100
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 767 700
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				30 050 600	27 301 300
Varav obelånade				<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>30 050 600</u>	<u>27 301 300</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	239 600	199 600
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	573 187	780 964
Övriga kortfristiga skulder	4 459	3 152
	<u>577 646</u>	<u>784 116</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	355 597	397 535
Upplupna räntekostnader	9 148	10 499
Upplupen el	23 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 970	84 759
	<u>422 590</u>	<u>492 793</u>

Järfälla 2018-02-20

Ove Svensson

Marcus Bengtsberg

Suzanne Hansson

Marie Neman

Bengt Karlson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Hödl  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Viksjö, org.nr. 769624-7753

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Viksjö 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

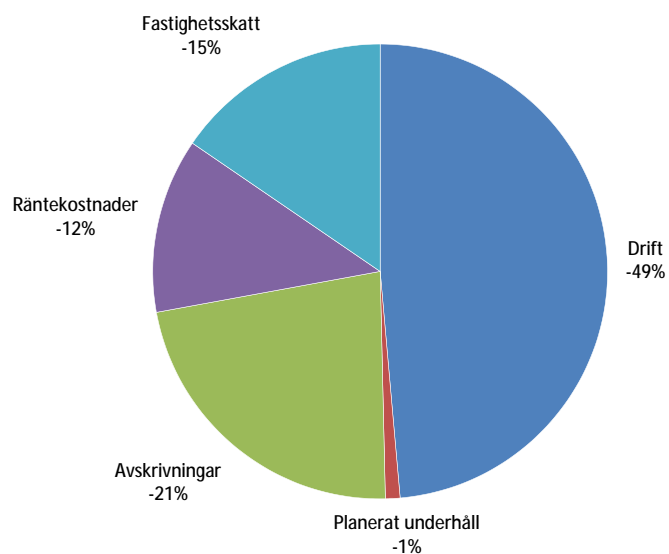
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Järfälla 2018-03-06

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision AB

.....  
Marie Hödl  
Förtroendevald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

