

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Sofia Ek Landén	Vice ordförande
Katarina Gieth Castellano	Ledamot
Angelika Lagerin Vernucci	Ledamot
Jonathan Mania	Ledamot
Klara Sjöblom	Ledamot
Camilla Säll	Ledamot
Johanna Nilsson	Suppleant
Philip Reuterswärd	Suppleant
Erik Siegrist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton <i>AG</i>
--------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Marie Sandberg
Alexandra Thomasson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

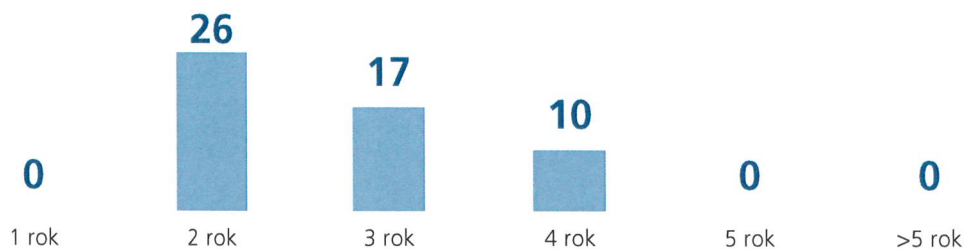
Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

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

Butik & Second Hand

Yta

32 m²

Löptid

Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: *Ant*

Utfört underhåll	År
Fasadtvätt	2019
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 innegivare och injustering av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	

Planerat underhåll	År
Renovering av piskaltaner	2020

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
Tvättidsbokning	Boka Tvättid Sverige AB

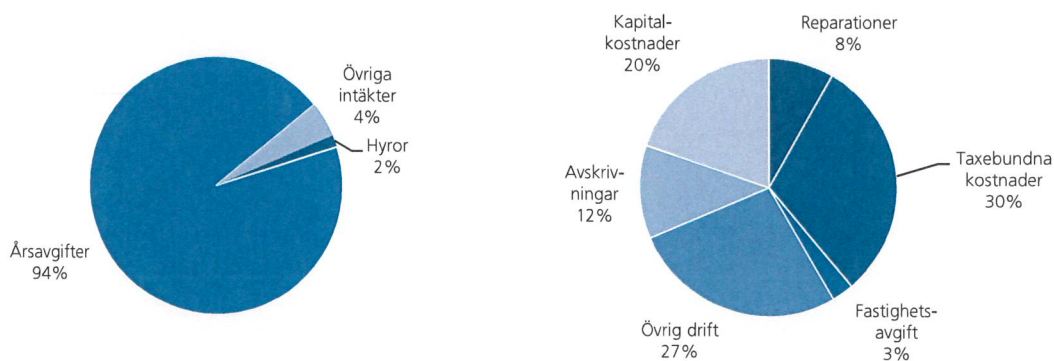
AM

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 815 539	2 442 945
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 339 250	3 328 077
Finansiella intäkter	3 594	3 856
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 176
Ökning av kortfristiga skulder	0	418 461
	3 342 844	3 751 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 835 720	2 519 620
Finansiella kostnader	530 686	520 606
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-145 376
Ökning av kortfristiga fordringar	39 197	0
Minskning av långfristiga skulder	316 666	313 100
Minskning av kortfristiga skulder	346 249	0
	3 068 518	3 207 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 091 036	2 815 539
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	275 497	372 594

*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 1 377 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. De håll som upptogs vid förra årets karbonateringsprov av balkongerna har fyllts igen. Slutbesiktning av föregående års byte av källarfönster har utförts. Nya ventilationer installerades i samband med bytet, vilket medfört en bättre luftkvalitet på källarplanet. Föreningens medlemmar har som vanligt samlats för att utföra vår- och höststädning av gården och gemensamma utrymmen. Föreningens yttre fasad har tvättats. Kampen mot klotter fortgår, medelst såväl professionell sanerare som entusiastiska medlemmar. *AN*

Tvättstugorna har inventerats och en upprustning av dessa har inletts. Löptidstransform av lånestocken sker kontinuerligt, syftet är varierande ombindningsdatum för att minska räntekänsligheten samtidigt som räntekostnaderna hålls nere. Arbete med mål att renovera piskaltanerna har påbörjats. Ett traditionsenligt glöggmingel med julgranspyntning anordnades innan jul.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 575	1 575	839	1 243
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 756	6 834	6 910	6 986
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	122	137	125	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	127	126	110
Soliditet (%)	31	29	29	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	664	-19	611	-262
Nettoomsättning (tkr)	3 333	3 319	3 311	3 199

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	767 989	163 200	-723 025	1 327 814
S:a bundet eget kapital	13 217 989	163 200	-723 025	13 777 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 452 524	-163 200	704 456	-1 993 780
Årets resultat	664 342	664 341	18 569	-18 569
S:a ansamlad förlust	-788 182	501 141	723 025	-2 012 349
S:a eget kapital	12 429 807	664 341	0	11 765 465

mt

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	664 342
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 289 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 200
summa balanserat resultat	-788 182

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-788 182
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 333 275	3 318 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 975	9 202
Summa rörelseintäkter		3 339 250	3 328 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 409 080	-2 079 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 265	-320 465
Personalkostnader	Not 6	-125 374	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 268	-310 276
Summa rörelsekostnader		-2 148 988	-2 829 896
RÖRELSERESULTAT		1 190 262	498 181
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 594	3 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 686	-520 606
Summa finansiella poster		-527 092	-516 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		663 170	-18 569
ÅRETS RESULTAT		663 170	-18 569

114

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 229 205	37 510 767
Maskiner	Not 9	59 519	87 920
Inventarier	Not 10	5 508	8 813
Summa materiella anläggningstillgångar		37 294 233	37 607 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 294 233	37 607 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		842	647
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 124 594	1 817 535
Summa kortfristiga fordringar		2 125 436	1 818 182
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 032 892	1 025 452
Summa kassa och bank		1 032 892	1 025 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 158 328	2 843 634
SUMMA TILLGÅNGAR		40 452 561	40 451 135

PH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	767 989	1 327 814
Summa bundet eget kapital		13 217 989	13 777 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 452 524	-1 993 780
Årets resultat		664 342	-18 569
Summa fritt eget kapital		-788 182	-2 012 349
SUMMA EGET KAPITAL		12 429 807	11 765 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 400 555	21 341 529
Summa långfristiga skulder		13 400 555	21 341 529
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 129 450	6 505 142
Leverantörsskulder		137 563	131 035
Övriga skulder		73 641	32 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	281 545	675 864
Summa kortfristiga skulder		14 622 199	7 344 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 452 561	40 451 135

PM

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 141 271	3 141 271
Hyror lokaler momspliktiga	50 400	50 400
Bredbandsintäkter	127 200	127 200
Trappstädnings-/Städavgifter	14 400	0
Öresutjämning	3	4
	3 333 275	3 318 875

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 975	9 202
	5 975	9 202

Att

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 345	6 517
	Snöröjning/sandning	3 525	11 469
	Myndighetstillsyn	0	17 500
	Gemensamma utrymmen	0	254
	Soppantering	0	2 035
	Gård	32	2 500
	Serviceavtal	42 023	43 139
	Förbrukningsmateriel	1 982	0
	Teleport/hissanläggning	2 540	0
	Brandskydd	8 220	7 873
		67 667	91 287
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 097
	Gemensamma utrymmen	3 850	0
	Tvättstuga	30 123	19 008
	Entré/trapphus	3 033	9 897
	Lås	9 713	22 156
	VVS	20 120	16 135
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 375
	Elinstallationer	7 510	2 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	50 267	6 465
	Fasad	79 000	0
	Fönster	3 625	9 589
	Mark/gård/utemiljö	2 131	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 810	26 547
		220 182	129 500
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	62 500
	Fönster	0	565 404
	Balkonger/altaner	0	95 171
		0	723 075
	Taxebundna kostnader		
	El	119 019	97 413
	Värme	502 944	560 888
	Vatten	124 364	109 629
	Sophämtning/renhållning	70 293	66 892
	Grovsopor	0	6 009
		816 620	840 831
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 013	61 273
	Bredband	161 657	160 616
		229 670	221 889
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 941	72 981
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 409 080	2 079 563

BH

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	187	34
	Medlemsinformation	0	2 363
	Tele- och datakommunikation	12 772	16 153
	Juridiska åtgärder	0	7 666
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 775
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	10 944
	Föreningskostnader	2 431	5 151
	Fritids- och trivselkostnader	2 821	564
	Förvaltningsarvode	240 988	233 599
	Administration	9 531	18 644
	Korttidsinventarier	309	2 895
	Konsultarvode	7 163	11 838
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		301 265	320 465

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 400	91 000
	Sociala kostnader	29 974	28 592
		125 374	119 592

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	281 562	281 562
	Maskiner	28 401	25 409
	Inventarier	3 305	3 305
		313 268	310 276

ant

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 981 694	42 152 720
	Nyanskaffningar	0	-171 026
	Utgående anskaffningsvärde	41 981 694	41 981 694
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 470 927	-4 360 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 562	-281 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 752 489	-4 641 953
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 229 205	37 510 767
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 132 000	29 163 000
	Taxeringsvärde mark	20 264 000	11 249 000
		54 396 000	40 412 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 200 000	40 200 000
	Lokaler	196 000	212 000
		54 396 000	40 412 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 006	116 356
	Nyanskaffningar	0	25 650
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 006	142 006
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 086	-28 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 401	-25 409
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 487	-54 086
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 519	87 920

BM

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-162 733	-159 428
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 305	-3 305
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-166 038	-162 733
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 508	8 813
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 086	1 248
	Skattefordran	20 341	22 301
	Klientmedel hos SBC	2 058 144	1 790 087
	Inkasso	0	3 899
	Fordringar	45 023	0
		2 124 594	1 817 535
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 327 814	121 236
	Reservering enligt stadgar	163 200	595 925
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-723 025	610 653
	Vid årets slut	767 989	1 327 814

ant

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	2,220 %	1 911 651	1 925 140	2022-01-21
SBAB	2,220 %	2 697 629	2 730 806	2022-01-21
SBAB	1,560 %	3 698 950	3 721 250	2020-01-15
SBAB	2,220 %	2 762 025	2 778 725	2022-01-21
SBAB	2,000 %	5 414 250	5 447 250	2021-01-21
SBAB	1,810 %	4 003 000	4 031 000	2020-12-09
SBAB	2,210 %	615 000	635 000	2022-01-21
SBAB	1,590 %	2 490 000	2 550 000	2020-04-23
SBAB	1,710 %	3 937 500	4 027 500	2020-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		27 530 005	27 846 671	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 129 450	-6 505 142	
		13 400 555	21 341 529	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 946 675 kr.

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

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	91 000
Sociala avgifter	0	28 592
Ränta	50 057	47 051
Avgifter och hyror	231 488	224 768
Fönster	0	233 060
Balkonger/altaner	0	51 393
	281 545	675 864

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

En renovering av piskaltanerna planeras att utföras under 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut. *AN*

Styrelsens underskrifter

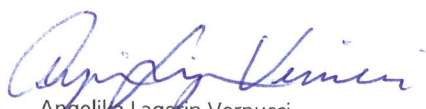
MALMÖ den 21 / 4 2020



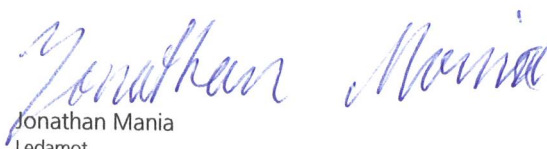
Sofia Ek Landén
Ordförande



Katarina Gieth Castellano
Ledamot



Angelika Lagerin Vernucci
Ledamot



Jonathan Mania
Ledamot



Klara Sjöblom
Ledamot



Camilla Säll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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. Risker 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. *att*

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 2019 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 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 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

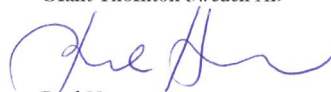
väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Malmö den 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor