

BRF GLÄNTAN

Org nr 769611-2189

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019 



Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2019. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 12 november 2004 köpekontrakt om förvärv av fastigheten Bällsta 2:1125 i Vallentuna kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i fyra våningar med totalt 45 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 3 489 kvm.

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registerats av Bolagsverket 2004-12-02. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2004-12-03. Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket den 23 januari 2015 och 26 april 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. En underhållsplan för föreningens fastighet har tagits fram av Oksätra konsult AB och uppdateras i januari 2020. Den rekommenderade avsättningen är 75,46 kr/kvm. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har förlängt avtal med Rentec Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel, förlängt avtal med Väsby Trädgård & Allservice AB avseende städning och tecknat nytt avtal avseende trädgårdsskötsel, Lutteman AB avseende snöröjning och HissCraft för skötsel av hissarna

Föreningens ekonomi

Styrelsen fortsätter att se över kostnadsbilden och försökt förbättra de avtal vi har med våra leverantörer, banklån samt amorteringar som ihop med värmen står för huvuddelen av föreningens kostnader. Höjningar av elpriset har inneburit fjärrvärmepriset ökat och detta har känts oroande på sikt för kostnadsbilden och vi har valt att se om bergvärme alternativ kan minska denna kostnadsökning. Det som även påverkar föreningens resultat är hur vi hanterar våra lån dvs. ränta och amortering för dessa. Ränteläget ihop med att vi valt att ta in en lånemäklare har visat sig vara ett bra val, denna hanterar nu även vår fastighetsförsäkring.

Nya avskrivnings och redovisnings regler

(gäller från och med 2015 års årsredovisning) Avskrivning på fastigheter skall göras linjärt över den tänkta ekonomiska tidsaspekten, d v s hur länge är fastigheten till gagn för förbrukaren. Vår revisor ansåg att den totala avskrivningstiden bör vara 100 år. Då vårt värde-år är 2005 har således 9 år gått med avskrivningar redan. Vårt bokförda värde på dessa avskrivningar är 65 862 875 vilket gör att resterande 91 år ger 723 768 i avskrivning per år. Detta resulterar i en negativ påverkan på resultatet för föreningen, men påverkar inte föreningens likviditet. Så länge den är positiv är allt bra.

Därför beslöt stämman att på styrelsens förslag ändra § 7 i stadgarna så att intäkterna skall motsvara föreningens kostnader (undantagandes avskrivningar), amorteringar och avsättningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2005 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2010 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar.

Under året har 6 (4) överlåtelser skett.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen avseende spill- och dagvattenhantering samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Juvelens samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 33/69.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Morgan Lindström	Ledamot, Ordförande
Ulla Lidheim	Ledamot, Sekreterare
Annie Vallin	Ledamot, Kassör
Mikael Thylebring	Ledamot
Johan Wahlén	Ledamot
Mikael Dellhammar	Suppleant
Kim Åkerman	Suppleant

Revisorer

Mattias Segerros	Segeros Revisionsbyrå AB
------------------	--------------------------

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Gunn Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (11) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret. 



Verksamhet under året som gått

Bergvärme: Beslut om att investera i en bergvärmeanläggning togs på extra stämman i feb 2018. Vi fick borttillstånd i mars för 8 hål på 263 m djup. Vi begärde att få kompletteringsborra pga vi inte nådde tillräckligt djup. Detta fick vi ok på att göra. 11 April kom material leveransen av värmepumpar och tankar. Anläggningen var i drift och överlämnades till oss den 8 juli. Nu återstår intrimning av anläggningen samt att följa kostnadsbilden.

Vi genomförde detta projekt med bolaget Energikomfort (borming och installation samt tecknade ett uh-avtal med dem avseende fjärrövervakning) under 2018. Den 1 nov. 2019 tar bolaget SENSE över Energikomfort åtagande gentemot Brf Gläntan. Det som hänt efter detta är att Eon hävdar att de vill ta ut en speciell tariff pga vår bergvärme detta har vi bestridit, vi får se vad detta innebär under 2020.

Inbrott: Under året har vi drabbats av ett inbrott i 59-21.

Vattenskador: Ett antal anmälda vattenskador finns. Efter besiktning och verifiering av dessa har de åtgärdats.

Lånen: En budget som visar att vi inte ska behöva öka avgiften till föreningen under 2020 har tagits fram. Vi fortsätter att anlita en lån- och försäkringsmäklare för att få bättre räntor på våra lån samt någon som hela tiden sköter detta professionellt d.v.s. att förhandla med bankerna bättre än vi i styrelsen kan göra. Vi har under året förhandlat om 2 av våra 6 nuvarande lån och valt att sprida ut omförhandlingsdatumerna för dessa i tiden för att vi inte ska drabbas för hårt om ränteläget förvärras. 190923 hade vi den totala lånesumman på 29847560 Sek.

Ekonomisk förvaltning sköts av Norrorts Boservice AB.

Hissar: Vi har serviceavtal från Hiss-Craft i Sverige AB samt DEKRA för besiktning av våra hissar.

Asfaltering av grusgångar: Genomförd pga svårt att underhålla grusgångarna på ett bra sätt.

Statistik: Under året har 4 st. lägenheter bytt ägare. Priset för våra lägenheter har ökat med ca 96,4 % (sedan upplåtelsen) och sista året -21,47 % (30 590 SEK/m² i medelpris). Hyran har från 2006 gått upp med 3,25% till 812,1 Kr/m².

Snöröjning: Skrivit nytt avtal med Lutteman avseende snöröjning och sopning 2019/2020.

Underhållsplan: Under året har ett antal besiktningars anmärkningar genomförts typ asfaltera gångar, åtgärda elskåp, sandlådan åtgärdad men återstår en viktig del dvs att se över fogning av den enstegstätade fasaden. Vi behöver även få en utomstående besiktningssman som ska ta fram en ny åtgärdslista. Vettigast är att åtgärda detta i vår.

Brandlarmsinventering samt Radonmätning: En inventering av dessa har genomförts under 2019 varvid styrelsen har delat ut två brandvarnare samt tre batterier. Alla lägenheter utom en (på grund av pågående flyttning) var kontrollerade vid årsskiftet. Styrelsen är skyldig att genomföra detta varje år. Vidare har det delats ut radonmätare för ett antal lgh enl. det som vi informerats om, resultatet kommer att komma under 2020.

Fläktproblem: Takfläktarna i 57 och 59 stannat och varit tvungna att startas om ofta. Beslut om utbyte taget och genomfört.

Översvämning utanför Soprum 57-59: Brunnen hade inget avlopp utan var en stenkista som ej klarade det vatten som nedkom vid mycket regn. Nytt extra avlopp grävt och åtgärdat.

Matavfallsinsamling: Beslutad att genomföras pga ekonomi och klimatskäl. Startat den 1/11 2019.

Ei-Bil laddning: Vi har undersökt olika alternativ under året men valt att tillsvidare lägga detta på hyllan (bara en elbil inom brf).

HEMsidan: Information avseende lägenheterna det som kallats bolånepärmen har uppdaterats på hemsidan samt ett kompletterande information lagt in där (OBS Inget har skickats ut utan all information finns på hemsidan). Hemsidan kvaddade och vi var tvungna att få hjälp att återställa denna. Hemsidan finns hos One.com (webhotell).

Hyra ej betalt i tid: Ett antal ärenden där hyresgäster ej betalat i tid med ett ärende har drivits till inkasso. Vid årsskiftet fanns inte några släpande avgifter!

Revisor: Ny revisor utpekad pga den vi haft hittills gått i pension.

Styrelsearvodet: Uppdelat enl. de olika rollerna i styrelsen samt en gemensam middag som tas av arvodet innan fördelningen.

Fasadskador JM(Åtgärd startad 171023): 190117: Möte med JM i Uppsala den 190116 vilket gav mycket positivt. JM lovade att fixa de tre fönsterna från och uppåt deras plan är att kontakta Jeppes Puts och han kommer att åtgärda fasaden på utsidan samt fönsterna den tidsplanen kommer att styra det andra jobbet på insidan. På insidan kommer JM att bygga en vägg ca 1 meter från fönstret med dörr för att avskärma det de ska åtgärda dvs riva och fukta av. Vi kommer att få en tidsplan av JM som vi ska godkänna.

190814: Enl. Kim har JM åtgärdat fasaden vi de tre skadade fönstren. Efter det så har de bett Aquamedica att kontrollera att de blev tätt men svaret från dem var att det fortfarande läcker in, nu väntar JM på svar från Aquamedica vad som behöver göras. Kim har försökt att få tag i JM för att få besked om vad som kommer att hända.

180815: Aquadematica har vid sin senaste läckagesökning i juli funnit två typer av fönsterläckage som de inte hittats tidigare. Aquadematica har även tagit fram åtgärdsförslag för att få bukt med läckagen, vilket är en del av deras spetskompetens.

Åtgärderna består dels av att lägga en mjuk dilatationsfog mellan puts och fönsterkarm samt att täcka fogen med en plåtprofil, dels av att montera en alfapacklist (?) som monteras med silikon mellan fönsterkarm och fönsterbåge. Silikonet trycker ut vid sidan om packlisten på de ställen som är snävare och ger därmed en tätare packning.

191113: Första gången detta ansågs klart genomfördes en test med neg. resultat, nu har detta korrigerat så nu anser vi detta klart och avslutat. KLART

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	758	758	758	758
Genomsnittlig skuldränta %	1,06	0,94	1,09	1,23
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 324	8 506	8 048	8 209
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47,61	59,83	56,61	57,74
Fastighetens belåningsgrad %	38,54	39,17	37,95	38,63
Soliditet %	61	60	61	61
Resultat efter finansiella poster	178 655	234 480	386 592	451 960
Nettoomsättning	2 833 860	2 833 531	2 881 070	2 833 622

Förändring av Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	22 002 000	19 963 000	2 921 521	470 913	234 480
Disposition av föregående års resultat			263 280	-28 800	-234 480
Årets resultat					178 655
Belopp vid årets utgång	22 002 000	19 963 000	3 184 801	442 113	178 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	442 112
årets resultat	178 655
	<u>620 767</u>

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

263 280
357 487
<u>620 767</u>

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 833 020	2 833 020
Övriga intäkter		840	511
Summa intäkter		<u>2 833 860</u>	<u>2 833 531</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 307 474	-1 295 180
Övriga externa kostnader		-95 318	-85 320
Personalkostnader	2	-121 700	-116 490
Avskrivningar	3,4	-823 768	-823 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 348 260</u>	<u>-2 320 758</u>
Rörelseresultat		<u>485 600</u>	<u>512 773</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35	24
Räntekostnader		-306 980	-278 317
Resultat från finansiella poster		<u>-306 945</u>	<u>-278 293</u>
Årets resultat		<u>178 655</u>	<u>234 480</u>

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	61 520 267	62 244 035
Bergvärme	4	1 775 000	1 875 000
Mark		9 400 000	9 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 695 267	73 519 035

Summa anläggningstillgångar		72 695 267	73 519 035
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	58 761	40 264
Summa kortfristiga fordringar		58 763	40 264

Kassa och bank		2 602 040	2 205 366
Summa kassa och bank		2 602 040	2 205 366

Summa omsättningstillgångar		2 660 803	2 245 630
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		75 356 070	75 764 665
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 002 000	22 002 000
Upplåtelseavgifter		19 963 000	19 963 000
Fond för yttre underhåll		3 184 801	2 921 521
Summa bundet eget kapital		45 149 801	44 886 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		442 112	470 913
Årets resultat		178 655	234 480
Summa fritt eget kapital		620 767	705 393
Summa eget kapital		45 770 568	45 591 914
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	28 320 867	29 490 884
Summa långfristiga skulder		28 320 867	29 490 884
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		720 012	186 672
Leverantörsskulder		58 681	51 758
Skatteskulder		122 130	119 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	363 812	324 097
Summa kortfristiga skulder		1 264 635	681 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 356 070	75 764 665

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för i anspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	43 681	36 511
Trädgårdsskötsel	67 348	47 207
Snöröjning/sandning	56 163	48 888
Städning entreprenad	75 000	75 250
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	29 313	35 425
Löpande reparationer	284 482	148 061
Kabel TV	57 708	56 479
El	181 366	157 727
Värme	151 745	318 831
Vatten	177 500	178 538
Sophämtning	68 141	83 414
Fastighetsförsäkring	50 158	45 780
Fastighetsskatt	61 965	60 165
Övriga kostnader fastighet	700	700
	<u>1 307 474</u>	<u>1 295 180</u>

Not 2 Personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	94 800	91 000
Övriga kostnader styrelse	5 430	6 272
Sociala kostnader	21 470	19 218
	<u>121 700</u>	<u>116 490</u>

Not 3 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	67 600 000	67 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	67 600 000	67 600 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 355 965	-4 632 197
Årets avskrivningar	-723 768	-723 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 079 733	-5 355 965
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	9 400 000	9 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	9 400 000	9 400 000
Bokfört värde byggnad och mark	70 920 267	71 644 035
Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	11 600 000
	<u>61 000 000</u>	<u>49 600 000</u>

Not 4 Bergvärme

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	1 975 000	-
Årets anskaffningsvärde bergvärme	-	1 975 000
Utgående anskaffningsvärden bergvärme	1 975 000	1 975 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-100 000	-
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 000	-100 000
Bokfört värde bergvärme	1 775 000	1 875 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	12 845	11 625
Ekonomisk förvaltning	14 409	14 213
Kabel TV	14 781	14 426
Övriga förutbetalda kostnader	16 726	-
	<u>58 761</u>	<u>40 264</u>

B

Not 6 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1,12 %	2021-10-25	5 583 917	5 603 921
Swedbank	0,96 %	2019-05-24	6 740 000	6 740 000
Swedbank	1,01 %	2019-05-24	5 150 831	5 267 500
Swedbank	1,12 %	2021-10-25	4 774 470	4 774 470
Swedbank	1,05 %	2021-09-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,05 %	2021-09-24	1 791 661	2 291 665
Kortfristig skuld			-720 012	-186 672
			28 320 867	29 490 884
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>35 035 000</i>	<i>35 035 000</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Övriga interimsskulder	13 759	233
Upplupna utgiftsräntor	14 560	14 649
Förutbetald årsavgift	211 982	211 073
Upplupna reparationer	6 389	2 188
Upplupna kostnader el	16 366	10 027
Upplupna kostnader värme	28 536	25 837
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 605	36 375
Upplupna sociala kostnader	16 615	13 715
	363 812	324 097

Vallentuna den 26 mars 2020

Morgan Lindström
Ordförande



Mikael Thylebring
Ledamot



Annie Vallin
Ledamot



Ulla Lidheim
Ledamot



Johan Wahlén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020



Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gläntan

Org.nr 769611-2189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gläntan för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Gläntan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby 2020-03-26



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor