

BRF GLÄNTAN

Org nr 769611-2189

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2018. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

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 uppdaterats under året. 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 har under året fortsatt att se över kostnadsbilden och försökt förbättra de avtal vi har med våra leverantörer, banklån samt amorteringar som ihop med fjärrvärmens står för huvuddelen av föreningens kostnader. Höjningar av elpriset innebär att även Fjärrvärmepriset ökar och detta känns på sikt oroande och för att råda bot mot denna ökning av våra kostnader har vi valt att se om bergvärme kan minska denna ökning.

Det som påverkar föreningens resultat mest av dessa är hur vi hanterar våra lån dvs. ränta och amortering för dessa. Det förbättrade 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 63 (62) medlemmar.

Under året har 4 (6) 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 26 april 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Revisorer

Tomas Jonsson, ordinarie	BOREV Revisionsbyrå AB
Lars Jonasson, suppleant	

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Niklas Svedjefält	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (12) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Verksamhet under året som gått

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

Lånen: En budget som visar att vi inte ska behöva öka avgiften till föreningen under 2018 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. För att finansiera bergvärmeanläggningen har vi tagit ett extra lån på 2 Msek. Vi har under året förhandlat om 4 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.

B

Snöröjning: Skrivit nytt avtal med Lutteman avseende snöröjning och sopning 2018/2019.

Underhållsplan: Under året har en besiktning genomförts samt den befintliga underhållsplanen har uppdaterats med den nya informationen. Vi valde att även anlita en utomstående besiktningsman som tog fram en åtgärdslista som vi håller på att bearbeta. Det viktigaste som han hittade var angående vår fasad att vi behöver få en firma som går igenom fogning runt alla fönster samt bockar om plåten så att vattnet rinner av riktigt. Firma som ska räkna på detta har varit här och besiktigt och ska ge oss en offert för detta. Vettigast är att åtgärda detta i vår.

Brandskyddsinventering: En inventering av dessa har genomförts under 2018 där även styrelsen har sett till att dela ut nya batterier till dessa. Ca 80 % var hemma och har fungerande brandvarnare. Styrelsen är skyldig att genomföra detta årsvis.

Fasadskador JM: Efter JM:s lagning visade det sig att putsen släppte igen på ett antal ställen där det lagats. Vi har varit i kontakt med JM om detta och de har sagt att de fixar det och de hänvisar till Jeppes Puts vars representant varit här och kollat över skadorna. Nu har detta åtgärdats på ett bra sätt, viss nyansskillnad gör att detta syns. JM har betalat och vi anser detta avklarat.

Styrelsen har genomfört traditionsenlig middag (använt del av styrelsearvodet för detta), resten fördelats inom styrelsen m.a.p. deltagande och roll.

Vattenskador: Skador på tre lgh i 65 rapporterade. Den ena har JM varit och lagat medans de andra har JM ej accepterat som fasadproblem. Vi har kontaktat ett företag som ska vara experter på fuktproblem Aquamedica som varit och besiktat lgh och pekar på samband mellan problemen i samma hus och sida. Vi har under året försökt att få kontakt med ansvarig inom JM, [REDACTED] som är vår kontaktperson, men har varit svårt att få tag i honom. Han har i slutet av året svarat att han gått in i väggen och nu försöker vi att få tag i hans chef för att ta upp problemet med JM.

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 materialleveransen av värmepumpar och tankar. Anläggningen var i drift och överlämnades till oss den 8 juli. Nu återstår intrimning av anläggningen samt att följa kostnadsbilden. Som jämförelse har Eon's förbrukning ändrat 2017-2018 enl. följande Nov 2017 13% 56110 kWh medans Nov 2018 2% 7760 kWh.

Ei-Bil laddning: Vi har undersökt olika alternativ under året men valt att tillsvidare lägga detta på hyllan p.g.a det som behövs göras avseende bergvärmerna.

Stamspolning: Genomförts under året.

Balkong inglasning (LUMON): Genomförd för de som önskat detta alla utom en på plan 2.

GDPR: Alla dokument som finns datormässigt på Brf Gläntan är uppstädat enl. GDPR riktlinjer.

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).

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig skuldränta %	0,94	1,09	1,23	2,37
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 506	8 048	8 209	8 461
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	59,83	56,61	57,74	63,08
Fastighetens belåningsgrad %	39,17	37,95	38,63	39,56
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	758	758	758	758
Soliditet %	60	61	61	60
Resultat efter finansiella poster	234 480	386 592	451 960	119 082
Nettoomsättning	2 833 531	2 881 070	2 833 622	2 834 380

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	2 658 241	347 601	386 592
Disposition av föregående års resultat			263 280	123 312	-386 592
Årets resultat					234 480
Belopp vid årets utgång	22 002 000	19 963 000	2 921 521	470 913	234 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	470 913
årets resultat	234 480
	705 393

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

263 280
442 113
705 393

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning		2 833 020	2 833 020
Övriga intäkter		511	48 050
Summa intäkter		2 833 531	2 881 070
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 295 180	-1 284 208
Övriga externa kostnader		-85 320	-86 434
Personalkostnader	2	-116 490	-92 839
Avskrivningar	3,4	-823 768	-723 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 320 758	-2 187 249
Rörelseresultat		512 773	693 821
Finansiella poster			
Ränteintäkter		24	77
Räntekostnader		-278 317	-307 306
Resultat från finansiella poster		-278 293	-307 229
Årets resultat		234 480	386 592

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	62 244 035	62 967 803
Bergvärme	4	1 875 000	-
Mark		9 400 000	9 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		73 519 035	72 367 803
Summa anläggningstillgångar		73 519 035	72 367 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	40 264	36 519
Summa kortfristiga fordringar		40 264	36 586
Kassa och bank		2 205 366	1 576 749
Summa kassa och bank		2 205 366	1 576 749
Summa omsättningstillgångar		2 245 630	1 613 335
SUMMA TILLGÅNGAR		75 764 665	73 981 138

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		2 921 521	2 658 241
Summa bundet eget kapital		44 886 521	44 623 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		470 913	347 601
Årets resultat		234 480	386 592
Summa fritt eget kapital		705 393	734 193
Summa eget kapital		45 591 914	45 357 434
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	29 490 884	27 517 652
Summa långfristiga skulder		29 490 884	27 517 652
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		186 672	561 276
Leverantörsskulder		51 758	55 343
Skatteskulder		119 340	116 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	324 097	373 198
Summa kortfristiga skulder		681 867	1 106 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 764 665	73 981 138

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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	36 511	27 237
Trädgårdsskötsel	47 207	72 524
Snöröjning/sandning	48 888	40 750
Städning entreprenad	75 250	68 750
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	35 425	118 842
Löpande reparationer	148 061	29 427
Kabel TV	56 479	55 584
Ei	157 727	94 359
Värme	318 831	443 978
Vatten	178 538	166 575
Sophämtning	83 414	61 097
Fastighetsförsäkring	45 780	43 706
Fastighetsskatt	60 165	59 175
Övriga kostnader fastighet	700	-
	1 295 180	1 284 208

Not 2 Personalkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode	91 000	76 800
Övriga kostnader styrelse	6 272	1 119
Sociala kostnader	19 218	14 920
	<u>116 490</u>	<u>92 839</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	-4 632 197	-3 908 429
Årets avskrivningar	-723 768	-723 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 355 965	-4 632 197

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

	<u>71 644 035</u>	<u>72 367 803</u>
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>

Not 4 Bergvärme

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Årets anskaffningsvärde bergvärme	1 975 000	-
Utgående anskaffningsvärden bergvärme	1 975 000	-

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	-	-
	-100 000	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-

Bokfört värde bergvärme

	<u>1 875 000</u>	<u>-</u>
--	------------------	----------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	11 625	10 906
Ekonomisk förvaltning	14 213	11 494
Kabel TV	14 426	14 119
	<u>40 264</u>	<u>36 519</u>


Not 6 Fastighetslån


	Ränta	Villkor	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	1,12 %	2021-10-25	5 603 921	5 623 925
Swedbank	0,96 %	2019-05-24	6 740 000	6 740 000
Swedbank	1,01 %	2019-05-24	5 267 500	5 267 500
Swedbank	1,23 %	rörligt	-	673 033
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	2 291 665	-
Kortfristig skuld			-186 672	-561 276
			29 490 884	27 517 652
<i>Fastighetsinteckningar</i>			35 035 000	35 035 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	233	504
Upplupna utgiftsräntor	14 649	13 620
Förutbetald årsavgift	211 073	227 504
Upplupna reparationer	2 188	2 101
Upplupna kostnader el	25 837	9 533
Upplupna kostnader värme	10 027	68 224
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	36 375	30 000
Upplupna sociala kostnader	13 715	11 712
	324 097	373 198

Vallentuna den 19/2-19


Morgan Lindström
Ordförande



Mikael Thylebring
Ledamot


Annie Vallin
Ledamot

Ulla Lidheim
Ledamot

Johan Wahlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/3-2019


BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gläntan, org.nr 769611-2189

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gläntan, för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 revisionsssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 en 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. Risker 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 år 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 någon väsentligt avseende:

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

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

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

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 mars 2019



Tomas Jonasson

Revisor