

BRF GLÄNTAN

Org nr 769611-2189

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2020

MT
de

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2020. 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, tecknat nytt avtal med Servicekompaniet Norrort AB avseende städning och tecknat nytt avtal avseende trädgårdsskötsel med Trädgårdsservice B.Larsson & Son AB, samt förnyat avtal med 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 60 (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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020, pga pandemin hölls stämman utomhus. Styrelsen hade efter påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

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

Revisorer


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

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Gunn Nilsson	

Den 16 september 2020 tvingades styrelsen konstituera om sig, då ordförande Morgan Lindström flyttade. Från och med detta datum har styrelsen haft följande sammansättning:

Mikael Dellhammar	Ledamot, Ordförande
Ulla Lidheim	Ledamot, Sekreterare
Johan Wahlén	Ledamot, Kassör
Mikael Thylebring	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Kim Åkerman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 (10) stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret. 



Verksamhet under året som gått

Bergvärme: Beslut om att investera i en bergvärmearläggning togs på extra stämman i feb 2018. Vi fick borrtillstånd i mars för 8 hål på 263 m djup. Vi begärde att få kompletteringsborra pga. att vi inte nådde tillräckligt djup. Detta fick vi OK på att göra. 11 april 2018 kom material leveransen av värmepumpar och tankar. Anläggningen var i drift och överlämnades till oss den 8 juli 2018. Nu återstår intrimning av anläggningen samt att följa kostnadsbilden. Vi genomförde detta projekt med bolaget Energikomfort (börning och installation samt tecknade ett uh-avtal med dem avseende fjärrövervakning) under 2018. Den 1 nov. 2019 tog bolaget SENS över Energikomforts åtagande gentemot Brf Gläntan. Detta blev dock kortvarigt, och SENS sade upp avtalet 4 juni 2020. Under hösten 2020 tecknade föreningen därför ett serviceavtal med Team Wåhlin Värme & VVS AB i Vallentuna, och har tillsammans med dem också installerat ett system för fjärrövervakning av anläggningen som de sköter.

EON har tyvärr höjt sina tariffer från november 2020, vilket ger föreningen en högre värmekostnad, exakt utfall vet vi först under 2021.

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 2021 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 inte behövt förhandla om något av våra 6 nuvarande lån, som har omförhandlingsdatum utspridda i tiden för att vi inte ska drabbas för hårt om ränteläget förvärras. Under 2021 kommer vi behöva förhandla om 4 av lånen. 2020-12-31 hade vi den totala lånesumman på 28 320 867 SEK.

Ekonomisk förvaltning sköts av Norrorts Boservice AB. Efter att de bytt fastighetsprogram kan man numera logga in på deras portal och styra hur man vill sköta sina hyresbetalningar (avisering, autogiro, elektronisk faktura mm).

Hissar: Vi har serviceavtal från Hiss-Craft i Sverige AB samt DEKRA för besiktning av våra hissar. Per den 1 dec. 2020 har Hiss-Craft fusionerats in i Hissgruppen AB, som i och med detta också tar över serviceavtalet på föreningens hissar.

Statistik: Under året har 4 lägenheter bytt ägare. Priset för våra lägenheter har ökat med ca 176 % (sedan upplåtelsen) och sista året 9 % (33 418 SEK/m² i medelpris). Hyran har från 2006 gått upp med 3,25% till 812,1 SEK/m².

Snöröjning: Skrivit nytt avtal med Lutteman avseende snöröjning och sopning 2020/2021.

Underhållsplan: En besiktning och uppdatering av underhållsplanen genomfördes av JS Besiktningstjänst under oktober 2020.

Brandlarmsinventering samt radonmätning: En inventering av dessa har genomförts under 2020. På grund av pandemin har dock en del av kontrollerna fått skötas av lägenhetsinnehavarna själva. Styrelsen är skyldig att genomföra detta varje år. Resultatet av radonmätningen som genomfördes under 2019 kom i början av 2020, och visade glädjande nog att inga lägenheter var i närheten av gränsvärdet för radonstrålning. Ingen vidare åtgärd krävs därför kring detta.

Hemsidan: Information avseende lägenheterna (det som kallats bolånepärmen) har uppdaterats på hemsidan samt att kompletterande information lagt in där (OBS Inget har skickats ut utan all information finns på hemsidan). Protokoll från styrelsens möten finns också på hemsidan.

Hyra ej betalt i tid: Ett antal ärenden där hyresgäster ej betalat i tid. Vid årsskiftet fanns inte några släpande avgifter.

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

Byte av kodlås (och även kod) genomfördes den 14 sept. 2020 av Exista AB. För att kodlåsen ska fungera bättre installerades också plastskydd över dem. Eftersom vi haft problem med inbrott i cykelförråd togs kodlåsen bort på dem.

Energideklaration: 15 nov. 2020 förnyade vi vår energideklaration, som nu finns registrerad hos Boverket.

Brand i soprum 57-59: den 16 aug. 2020 brann det i soprummet, men som tur var upptäcktes branden i tid av en uppmärksam granne som larmade Brandförsvaret som kunde släcka branden innan den hunnit sprida sig. Sanering genomfördes därefter genom vårt försäkringsbolag Brandkontoret och Skadesanering Stockholm den 21 aug. 2020.

Brand i lägenhet i hus 59: den 30 dec 2020 brann en lägenhet i bottenvåningen i hus 59. En våldsam brand som helt brände ut lägenheten och röskadade trapphuset och flera andra lägenheter i huset. Lägenhetsinnehavaren fick föras till sjukhus med röskador. Branden spräckte ett element i lägenheten, vilket gjorde att värmen försvann i samtliga hus. Detta åtgärdades redan samma dag av rörmokare. Röskadade lägenheter fick också avjoniserare installerade. Den brandskadade lägenheten kommer att kräva omfattande renovering.

Skada på cykelförråd vid hus 63: i mitten av mars 2020 blev ett cykelförråd påkört och skadat. Bilistens försäkringsbolag tog kostnaden för reparationen, som skedde under hösten av Karl Feldt AB. I samband med reparationen förbättrades också inbrottskyddet med fler horisontella spjälor mellan tak och vägg (detta gjordes i bägge cykelförråden).

Skada på staket vid förråd vid hus 63-65: staketet lagades under hösten av Karl Feldt AB.

Trasigt trappsteg i hus 61 lagades under hösten av Terrazzo AB.

Trädbeskrning genomfördes 19-20 sept. 2020 av Inne och Ute Miljö AB.

Höststädning genomfördes i området den 27 sept. 2020.

Trygghetslås för hemtjänsten har monterats under året.

Besiktning av fönster: En särskild besiktning av underhållsbehovet för våra fönster avseende ommålning och tätning mot fasaden genomfördes i oktober 2020 av JS Besiktningstjänst i samband med att underhållsplanen uppdaterades. Behovet ledde till att styrelsen begärt in offerter, samt uppdragit åt Artega att genomföra detta under vår/sommar 2021.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	758	758	758	758
Genomsnittlig skuldränta %	1,11	1,06	0,94	1,09
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 117	8 324	8 506	8 048
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,43	47,61	59,83	56,61
Fastighetens belåningsgrad %	37,80	38,54	39,17	37,95
Soliditet %	61	61	60	61
Resultat efter finansiella poster	222 213	178 655	234 480	386 592
Nettoomsättning	2 847 145	2 833 860	2 833 531	2 881 070

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	3 184 801	442 112	178 655
Disposition av föregående års resultat			263 280	-84 625	-178 655
Årets resultat					222 213
Belopp vid årets utgång	22 002 000	19 963 000	3 448 081	357 487	222 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	357 487
årets resultat	222 213
	579 700

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

263 280
316 420
579 700

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 833 020	2 833 020
Övriga intäkter		14 125	840
Summa intäkter		2 847 145	2 833 860
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 290 630	-1 307 474
Övriga externa kostnader		-98 649	-95 318
Personalkostnader	2	-96 433	-121 700
Avskrivningar	3,4	-823 768	-823 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 309 480	-2 348 260
Rörelseresultat		537 665	485 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	35
Räntekostnader		-315 452	-306 980
Resultat från finansiella poster		-315 452	-306 945
Årets resultat		222 213	178 655

Not 1-4
OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	60 796 499	61 520 267
Bergvärme	4	1 675 000	1 775 000
Mark		9 400 000	9 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		71 871 499	72 695 267
Summa anläggningstillgångar		71 871 499	72 695 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	43 912	58 761
Summa kortfristiga fordringar		43 914	58 763
Kassa och bank		3 002 216	2 602 040
Summa kassa och bank		3 002 216	2 602 040
Summa omsättningstillgångar		3 046 130	2 660 803
SUMMA TILLGÅNGAR		74 917 629	75 356 070

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		3 448 081	3 184 801
Summa bundet eget kapital		45 413 081	45 149 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		357 487	442 112
Årets resultat		222 213	178 655
Summa fritt eget kapital		579 700	620 767
Summa eget kapital		45 992 781	45 770 568
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	27 600 855	28 320 867
Summa långfristiga skulder		27 600 855	28 320 867
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		720 012	720 012
Leverantörsskulder		89 242	58 681
Skatteskulder		126 270	122 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	388 469	363 812
Summa kortfristiga skulder		1 323 993	1 264 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 917 629	75 356 070

Handwritten signature and initials in blue ink.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	44 980	43 681
Trädgårdsskötsel	87 035	67 348
Snöröjning/sandning	8 375	56 163
Städning entreprenad	74 313	75 000
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	39 915	29 313
Löpande reparationer	203 550	284 482
Kabel TV	59 125	57 708
El	169 035	181 366
Värme	249 966	151 745
Vatten	172 848	177 500
Sophämtning	61 765	68 141
Fastighetsförsäkring	51 815	50 158
Fastighetsskatt	64 305	61 965
Övriga kostnader fastighet	1 399	700
	1 290 630	1 307 474

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	87 500	94 800
Övriga kostnader styrelse	-	5 430
Sociala kostnader	8 933	21 470
	<u>96 433</u>	<u>121 700</u>

Not 3 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad 67 600 000 67 600 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad **67 600 000** **67 600 000**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -6 079 733 -5 355 965

Årets avskrivningar -723 768 -723 768

Utgående ackumulerade avskrivningar **-6 803 501** **-6 079 733**

Ackumulerade 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

70 196 499 70 920 267

Taxeringsvärde byggnader

44 000 000 44 000 000

Taxeringsvärde mark

17 000 000 17 000 000

61 000 000 **61 000 000**

Not 4 Bergvärme

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde bergvärme 1 975 000 1 975 000

Utgående anskaffningsvärden bergvärme **1 975 000** **1 975 000**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -200 000 -100 000

Årets avskrivningar -100 000 -100 000

Utgående ackumulerade avskrivningar **-300 000** **-200 000**

Bokfört värde bergvärme

1 675 000 1 775 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring 12 990 12 845

Ekonomisk förvaltning 12 570 14 409

Kabel TV 14 977 14 781

Övriga förutbetalda kostnader 3 375 16 726

43 912 58 761

Handwritten signature and initials

Not 6 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1,12 %	2021-10-25	5 563 913	5 583 917
Swedbank	0,96 %	2023-05-25	6 740 000	6 740 000
Swedbank	0,96 %	2023-05-25	4 950 827	5 150 831
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	1 291 657	1 791 661
Kortfristig skuld			-720 012	-720 012
			27 600 855	28 320 867
<i>Fastighetsinteckningar</i>			35 035 000	35 035 000

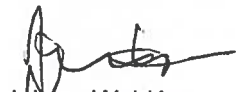
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	24 400	13 759
Upplupna utgiftsräntor	14 483	14 560
Förutbetalda årsavgift	212 193	211 982
Upplupna reparationer	37 020	6 389
Upplupna kostnader el	22 640	16 366
Upplupna kostnader värme	25 512	28 536
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 605	45 605
Upplupna sociala kostnader	16 615	16 615
	408 468	363 812

Vallentuna den 8/5-2021



Mikael Dellhammar
Ordförande



Johan Wahlén
Ledamot



Ulla Lidheim
Ledamot



Mikael Thylebring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2021



Segeros 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 den 8 maj 2021



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor