



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Terränglöparen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, 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 2017 och 2046.
- 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 att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södra Sticklinge Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning för kabel-TV och bredband.

Styrelsen 170101-170614

Ann-Carol Wallgren Falk
Konrad Nenning
Emelie Von Essen
Mariann Andersson

Ordförande
Vice ordförande/kassör
Sekreterare
Ledamot

Tillika sekreterare från 8 maj

Avgått 8 maj 2017

Anna Oden
Dan Bergstedt
Jessica Lundin

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen 170614-171231

Ann-Carol Wallgren Falk	Ordförande
Jessica Lundin	Vice ordförande/sekreterare
Jan Matti	Kassör
Mariann Andersson	Ledamot
Dan Bergstedt	Ledamot

Avgått 14 juni 2017

Anna Oden	Suppleant
-----------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Jennel	Ordinarie Extern
Johan Alenius	Ordinarie Intern

Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Lars Gunnar Falk	Sammanställande
Konrad Nenning	
Peter Sterner	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Fortsatt föreningsstämma hölls 2017-08-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Terränglöparen 14	1993	Lidingö
Terränglöparen 15	1993	Lidingö
Terränglöparen 1	1993	Lidingö
Terränglöparen 17	1993	Lidingö
Terränglöparen 16	1993	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

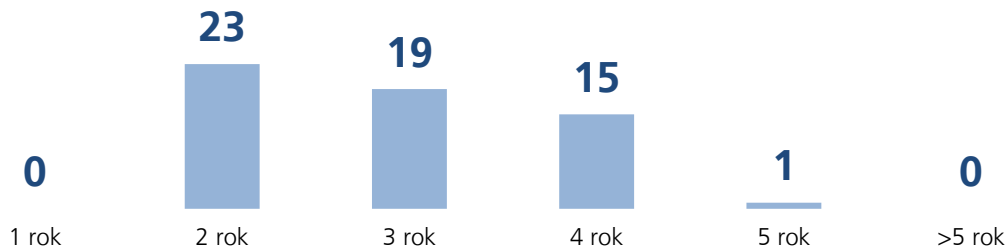
Fastigheterna bebyggdes 1992-1993 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 602 m², varav 4 602 m² utgör lägenhetsyta.
Totalytan är 5 124 m² och omfattar även trapphusen, föreningslokalen och tvättstugan.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2017-06-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplats sammansatt del 1	2017	Enligt underhållsplan
Fönsterbleck	2017	Enligt underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekplats sammansatt del 2	2018	Enligt underhållsplan
Räcke/ledstång målning handledare och stålräcke	2018	Enligt underhållsplan
Luftbehandling	2018	Enligt underhållsplan
Målning av 5 uthus	2018	Enligt underhållsplan
Värmeanläggning	2018	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Fastighetsskötsel	Eneroths Fastighetsservice AB
Städning	Prabex AB
Hissavtal / Hisslarmavtal	Sankt Eriks Hiss AB / Securitas AB
Trädgårdsavtal	Plantera med Mera
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård AB
Kabel-TV	ComHem AB
Vatten	Lidingö Stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Energiavtal	eGain Sweden AB
Brandskyddsavtal	Brandskyddsexperten AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Fjärrvärme	Adven AB
Försäkringsavtal	Vardia ASA
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Telefoni	Telia AB
Hyresavtal	TeliaSonera Mobile Networks AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Snöröjningsavtal yttertak	ROSEB Entreprenad AB

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Föreningens ekonomi

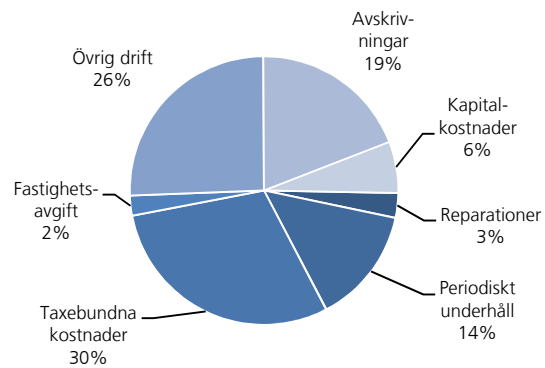
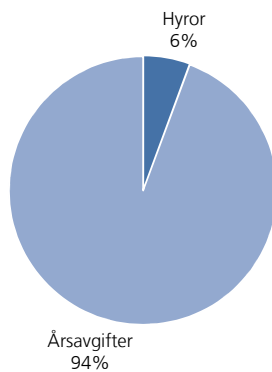
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-04-01 med 3,22 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-04-01 med 3,12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 299 712	2 085 610
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 333 711	3 424 777
Finansiella intäkter	3 042	4 163
Minskning kortfristiga fordringar	106 442	2 257
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 173 347
	3 443 195	4 604 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 397 092	2 095 601
Finansiella kostnader	199 425	265 841
Minskning av långfristiga skulder	1 776 000	423 000
Omföring av lån	-606 000	606 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 011 177	0
	4 777 694	3 390 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 965 213	3 299 712
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 334 500	1 214 102

*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 1 315 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

Målning av fönsterbleck av föreningens samtliga fönster samt tvättning av balkongernas yttersidor.

Under året togs också ett beslut att rusta upp föreningens två lekplatser. Arbetet startade i slutet av året med att ta bort den gamla lekutrustningen och montering av nya lektugor m.m. och är nu färdigställt.

Beskärning av föreningens gemensamma trädgårdsytor.

Avgiftssänkning baserat på andelstal (i genomsnitt 150 kr per lägenhet)

Installation av eGain. Återkopplad och prognosstyrd temperatur på radiatorvattnet.

Genomgång av status på hissar. Renoveringsbehov och tillgång/kostnad av reservdelar.

Inhämtning av offerter och prisindikationer på laddstolpar för el-bilar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	699	726	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 056	5 310	5 534	5 706
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	143	153	136	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	58	131	180
Soliditet (%)	55	53	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	124	452	178	309
Nettoomsättning (tkr)	3 333	3 424	3 533	3 525

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 602 m² bostäder.

*Elkostnad/m² totalyta avser gemensam el, d.v.s. hushållsel ingår ej.

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	9 989 000	0	0	9 989 000
Upplåtelseavgifter	3 812 000	0	0	3 812 000
Fond för yttre underhåll	3 269 553	541 000	-194 143	2 922 696
S:a bundet eget kapital	17 070 553	541 000	-194 143	16 723 696
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 290 971	-541 000	645 895	12 186 076
Årets resultat	124 490	124 490	-451 752	451 752
S:a fritt eget kapital	12 415 461	-416 510	194 143	12 637 828
S:a eget kapital	29 486 014	124 490	0	29 361 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 490
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 831 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-541 000</u>
summa balanserat resultat	12 415 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>450 000</u>
att i ny räkning överförs	12 865 461

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 332 811	3 424 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	420
Summa rörelseintäkter		3 333 711	3 424 777
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 074 485	-1 815 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 520	-164 456
Personalkostnader	Not 6	-125 087	-115 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 746	-615 746
Summa rörelsekostnader		-3 012 838	-2 711 347
RÖRELSERESULTAT		320 873	713 430
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 042	4 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 425	-265 841
Summa finansiella poster		-196 383	-261 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124 490	451 752
ÅRETS RESULTAT		124 490	451 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 288 942	51 899 758
Maskiner och inventarier	Not 9	29 584	34 514
Summa materiella anläggningstillgångar		51 318 526	51 934 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 318 526	51 934 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar	Not 10	25 214	134 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 937	55 235
Summa kortfristiga fordringar		83 271	189 713
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 260 442	1 607 532
Klientmedel		704 771	1 692 181
Summa kassa och bank		1 965 213	3 299 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 048 484	3 489 425
SUMMA TILLGÅNGAR		53 367 010	55 423 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 801 000	13 801 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 269 553	2 922 696
Summa bundet eget kapital		17 070 553	16 723 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 290 971	12 186 076
Årets resultat		124 490	451 752
Summa fritt eget kapital		12 415 461	12 637 828
SUMMA EGET KAPITAL		29 486 014	29 361 524
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 097 500	23 967 500
Summa långfristiga skulder		22 097 500	23 967 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 170 000	1 076 000
Leverantörsskulder		78 554	484 248
Skatteskulder		73	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	534 869	534 425
Summa kortfristiga skulder		1 783 496	2 094 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 367 010	55 423 697

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 126 253	3 218 261
Hysesbortfall	0	-9 100
Hyrer lokaler	54 124	54 368
Hyrer parkering	132 300	138 600
Överlåtelse/pantsättning	9 120	18 217
Avgift andrahandsuthyrning	9 694	2 215
Gästlägenhet	1 300	1 800
Öresutjämning	20	-5
	3 332 811	3 424 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	900	420
	900	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 426	36 557
	Fastighetsskötsel beställning	19 731	3 472
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 500	10 458
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 425	9 125
	Snöröjning/sandning	63 113	40 613
	Städning entreprenad	49 500	58 500
	Hissbesiktning	5 644	0
	Gemensamma utrymmen	0	16 250
	Gård	1 823	5 058
	Serviceavtal	32 025	20 169
	Förbrukningsmateriel	4 334	3 409
	Teleport/hissanläggning	18 855	8 903
	Brandskydd	0	71 300
	Fordon	0	1 073
		347 376	284 887
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 956
	Brf Lägenheter	0	5 509
	Tvättstuga	4 199	1 575
	Sophantering/återvinning	0	6 594
	Entré/trapphus	50	0
	Lås	2 706	4 220
	Installationer	2 275	0
	VVS	9 028	39 250
	Ventilation	32 311	7 638
	Elinstallationer	3 441	0
	Hiss	14 956	27 548
	Fönster	16 199	0
	Balkonger/altaner	10 350	0
		95 515	95 290
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	82 180
	Värmeanläggning	0	54 919
	Hiss	0	27 194
	Huskropp utvändigt	0	29 850
	Fönster	450 000	0
		450 000	194 143
	Taxebundna kostnader		
	El	111 427	101 571
	Värme	658 081	706 248
	Vatten	108 708	112 674
	Sophämtning/renhållning	68 658	87 048
	Grovsopor	7 495	0
		954 368	1 007 541
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 377	55 506
	Kabel-TV/Bredband	104 579	104 400
		150 956	159 906
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 270	73 544
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 074 485	1 815 311

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	5 753	3 062
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 550	21 288
	Föreningskostnader	22 607	13 697
	Styrelseomkostnader	516	9 338
	Fritids- och trivselkostnader	8 070	5 986
	Förvaltningsarvode	63 472	60 900
	Förvaltningsarvoden övriga	25 756	19 517
	Administration	19 854	7 865
	Korttidsinventarier	3 548	4 360
	Konsultarvode	20 556	11 156
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		197 520	164 456
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 650	86 750
	Kostnadsersättningar	0	2 250
	Sociala kostnader	28 437	26 834
		125 087	115 834
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	610 816	610 816
	Inventarier	4 930	4 930
		615 746	615 746

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 987 688	62 987 688
	Utgående anskaffningsvärde	62 987 688	62 987 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 087 930	-10 477 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 816	-610 816
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 698 746	-11 087 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 288 942	51 899 758
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 750 000	1 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	46 200 000
	Taxeringsvärde mark	29 400 000	29 400 000
		75 600 000	75 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 600 000	75 600 000
		75 600 000	75 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 493	287 493
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	287 493	287 493
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 979	-248 049
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 930	-4 930
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-257 909	-252 979
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 584	34 514
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	25 214	25 825
	Skattefordran	0	2 653
	Fordringar	0	106 000
		25 214	134 478

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Förvaltningsarvode	16 288	15 868
	Bostadsrätterna	5 830	5 830
	Hiss Larm	3 750	9 240
	Förvaltningsarvode övrigt	0	5 826
	Serviceavtal	11 015	0
	Försäkring	19 933	18 471
	Tele- och datakommunikation	1 121	0
		57 937	55 235
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 922 696	2 665 891
	Reservering enligt stadgar	541 000	235 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	235 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-194 143	-213 195
	Vid årets slut	3 269 553	2 922 696
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	0,890 %	6 860 000	6 930 000
Handelsbanken	0,800 %	10 512 500	12 148 500
SEB	0,630 %	2 500 000	2 500 000
SEB	0,760 %	3 395 000	3 465 000
	Summa skulder till kreditinstitut	23 267 500	25 043 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 170 000	-1 076 000
		22 097 500	23 967 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 217 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	12 638	11 689
	Värme	76 821	81 537
	Vatten	20 552	35 738
	Sophämtning	15 917	11 711
	Extern revisor	21 100	0
	Arvoden	92 900	57 500
	Sociala avgifter	29 189	18 066
	Ränta	14 030	14 774
	Avgifter och hyror	245 409	282 110
	Revisionsarvode	3 500	21 300
	Konsultarvode	2 812	0
		534 869	534 425

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av de 5 utehusen samt målning av trappräckena i samtliga trapphus.

Målning av bottenbleck till balkongdörrarna samt sidoplåtar, balkongtak.

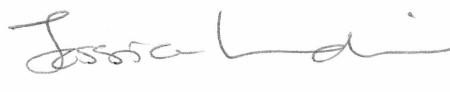
Färdigställande av lekplatserna.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 25 / 4 2018



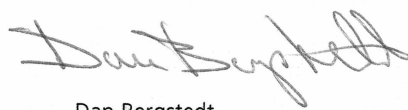
Ann-Carol Wallgren Falk
Ordförande



Jessica Lundin
Vice ordförande



Jan Matti
Kassör



Dan Bergstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Johan Alenius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terränglöparen, org.nr 716420-2868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terränglöparen för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Stockholm den 30 april 2018



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB



Johan Alenöus

Internrevisor