



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Terränglöparen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

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

Styrelsen 180101-180611

Dan Bergstedt	Ledamot	
Eva Jessica Charlotte Lundin	Ledamot	Avgår vid stämman
Jan Matti	Ledamot	
Elisabeth Ann-Carol Wallgren Falk	Ledamot	Avgår vid stämman
Anna Oden	Suppleant	

Styrelsen 180611-181231

Dan Bergstedt	Ledamot	
Eva Jessica Charlotte Lundin	Ledamot	Avgår vid stämman
Jan Matti	Ledamot	
Elisabeth Ann-Carol Wallgren Falk	Ledamot	Avgår vid stämman
Bill Philip Christopher Blomquist	Suppleant	
Fredrik Karl Bertil Majby	Suppleant	
Lars Tommy Sved	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Jessica Charlotte Lundin, Jan Matti och Elisabeth Ann-Carol Wallgren Falk.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stockholm KB
Johan Alenius	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lars Gunnar Falk	Sammankallande
Konrad Nenning	
Peter Sterner	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter 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

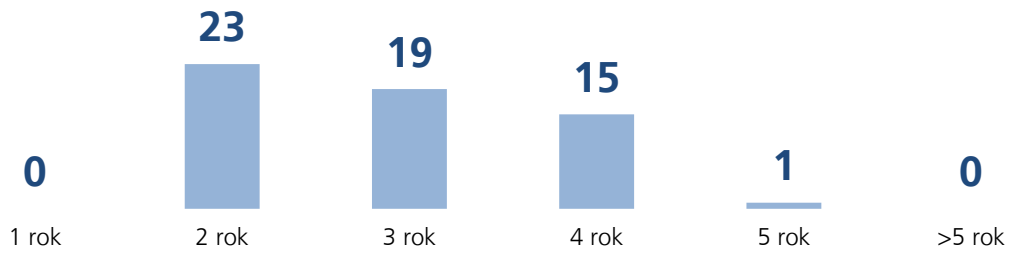
Fastigheterna bebyggdes 1992-1993 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas bostadsarea 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 uppdaterades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Räcke/ledstång målning handledare och stålräcke	2018	Enligt underhållsplan
Lekplats sammansatt del 2	2018	Enligt underhållsplan
Målning av 5 uthus	2018	Enligt underhållsplan
Planerat underhåll	År	
Byte av föreningens lås och nycklar	2019	
OVK-sotning	2019	
Målning av balkongtak, bottenbleck samt sidoplåtar balkong	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB
Fastighetskötsel	Eneroths Fastighetsservice AB
Städning	Prabex AB
Hissavtal/Hisslarmavtal	Sankt Eriks Hiss AB / Securitas AB
Trädgårdsavtal	Plantera med Mera
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Kabel-TV	ComHem AB
Vatten	Lidingö Stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsråtsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Energiavtal	eGain Sweden AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Fjärrvärme	Adven AB
Försäkringsavtal	Vardia ASA
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Telefoni	Telia AB
Hyesavtal	TeliaSonera Mobile Networks AB
Sophämtning	Suez Recycling
Snöröjningsavtal yttertak	ROSEB Entreprenad AB

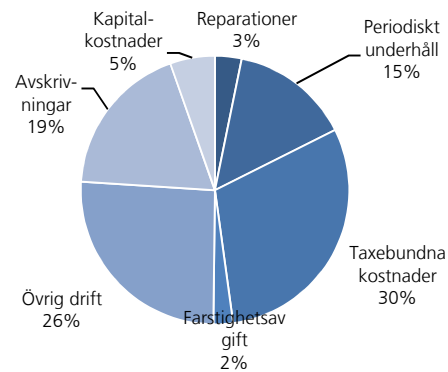
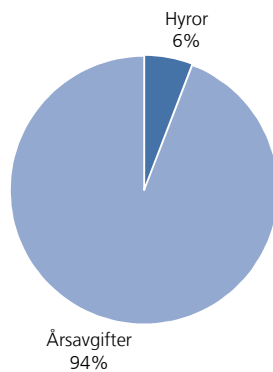
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 965 213	3 299 712
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 227 654	3 333 711
Finansiella intäkter	2 747	3 042
Minskning kortfristiga fordringar	0	106 442
	3 230 401	3 443 194
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 521 246	2 397 092
Finansiella kostnader	177 429	199 425
Ökning av kortfristiga fordringar	12 752	0
Minskning av långfristiga skulder	1 087 500	1 776 000
Minskning av kortfristiga skulder	45 052	1 011 177
	3 843 979	5 383 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 351 635	1 965 213
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-613 578	-1 334 500

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes de två nya lekplatserna. De fem uthusen målades och det som var skadat på träfasaden åtgärdades. I varje hus målades räcke, ledstång, handledare och stålräcke.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10 % av ett prisbasbelopp per lägenhet och år.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	679	699	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 820	5 056	5 310	5 534
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	146	143	153	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	43	58	131
Soliditet (%)	56	55	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-84	124	452	178
Nettoomsättning (tkr)	3 224	3 333	3 424	3 533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 602 m² bostäder.

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	3 360 553	541 000	-450 000	3 269 553
S:a bundet eget kapital	17 161 553	541 000	-450 000	17 070 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 324 461	-541 000	574 490	12 290 971
Årets resultat	-84 020	-84 020	-124 490	124 490
S:a fritt eget kapital	12 240 441	-625 020	450 000	12 415 461
S:a eget kapital	29 401 994	-84 020	0	29 486 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-84 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 865 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-541 000</u>
summa balanserat resultat	12 240 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>477 250</u>
att i ny räkning överförs	12 717 691

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 223 798	3 332 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 856	900
Summa rörelseintäkter		3 227 654	3 333 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 219 593	-2 074 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 865	-197 520
Personalkostnader	Not 6	-67 789	-125 087
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 746	-615 746
Summa rörelsekostnader		-3 136 992	-3 012 838
RÖRELSERESULTAT		90 662	320 873
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 747	3 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 429	-199 425
Summa finansiella poster		-174 682	-196 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 020	124 490
ÅRETS RESULTAT		-84 020	124 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 678 127	51 288 942
Inventarier	Not 9	24 653	29 584
Summa materiella anläggningstillgångar		50 702 780	51 318 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 702 780	51 318 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar	Not 10	25 214	25 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 809	57 937
Summa kortfristiga fordringar		96 023	83 271
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		898 627	1 260 442
Klientmedel		453 008	704 771
Summa kassa och bank		1 351 635	1 965 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 447 658	2 048 484
SUMMA TILLGÅNGAR		52 150 438	53 367 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 801 000	13 801 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 360 553	3 269 553
Summa bundet eget kapital		17 161 553	17 070 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 324 461	12 290 971
Årets resultat		-84 020	124 490
Summa fritt eget kapital		12 240 441	12 415 461
SUMMA EGET KAPITAL		29 401 994	29 486 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	21 710 000	22 097 500
Summa långfristiga skulder		21 710 000	22 097 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	470 000	1 170 000
Leverantörsskulder		96 917	78 554
Skatteskulder		1 349	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	470 178	534 869
Summa kortfristiga skulder		1 038 444	1 783 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 150 438	53 367 010

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 026 347	3 126 253
Hyror lokaler	54 955	54 124
Hyror parkering	132 600	132 300
Överlåtelse/pantsättning	5 387	9 120
Avgift andrahandsuthyrning	4 515	9 694
Gästlägenhet	0	1 300
Öresutjämning	-6	20
	3 223 798	3 332 811

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	3 856	900
	3 856	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 474	37 426
	Fastighetsskötsel beställning	28 950	19 731
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	95 754	89 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 500	25 425
	Snöröjning/sandning	67 313	63 113
	Städning entreprenad	54 000	49 500
	Hissbesiktning	5 690	5 644
	Myndighetstillsyn	22 375	0
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Gård	2 439	1 823
	Serviceavtal	47 755	32 025
	Förbrukningsmateriel	8 630	4 334
	Teleport/hissanläggning	3 750	18 855
	Brandskydd	12 794	0
	Fordon	155	0
		401 719	347 376
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	22 299	0
	Tvättstuga	6 744	4 199
	Entré/trapphus	0	50
	Lås	12 169	2 706
	Installationer	0	2 275
	VVS	21 135	9 028
	Värmeanläggning/undercentral	3 163	0
	Ventilation	17 595	32 311
	Elinstallationer	0	3 441
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 005	0
	Hiss	17 839	14 956
	Fönster	0	16 199
	Balkonger/altaner	0	10 350
		106 949	95 515
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	283 750	0
	Fönster	0	450 000
	Mark/gård/utemiljö	193 500	0
		477 250	450 000
	Taxebundna kostnader		
	El	130 361	111 427
	Värme	671 209	658 081
	Vatten	109 174	108 708
	Sophämtning/renhållning	68 369	68 658
	Grovsopor	22 196	7 495
		1 001 309	954 368
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 119	46 377
	Kabel-TV	104 700	104 400
	Bredband	0	179
		154 819	150 956
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 546	76 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 219 593	2 074 485

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 399	0
	Tele- och datakommunikation	5 541	5 753
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	46 381	20 550
	Föreningskostnader	22 128	22 607
	Styrelseomkostnader	11 217	516
	Fritids- och trivselkostnader	5 778	8 070
	Förvaltningsarvode	65 152	63 472
	Förvaltningsarvodena övriga	12 069	25 756
	Administration	13 269	19 854
	Korttidsinventarier	18 856	3 548
	Konsultarvode	25 238	20 556
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		233 865	197 520
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 700	96 650
	Sociala kostnader	11 089	28 437
		67 789	125 087
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	610 816	610 816
	Inventarier	4 930	4 930
		615 746	615 746

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-11 698 746	-11 087 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 816	-610 816
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 309 561	-11 698 746
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 678 127	51 288 942
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-257 909	-252 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 930	-4 930
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-262 839	-257 909
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 654	29 584
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 214	25 214
		25 214	25 214

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring		21 561	19 933
	Förvaltningsarvode		0	16 288
	Bostadsrätterna		0	5 830
	Ränta		0	0
	Hiss Larm		0	3 750
	Förvaltningsarvode övrigt		0	0
	Serviceavtal		0	11 015
	Försäkring		0	0
	Tele- och datakommunikation		0	1 121
	Serviceavtal		11 275	0
	Teleport/hissanläggning		13 845	0
	Förvaltningsarvode		16 944	0
	Tele- och datakommunikation		1 234	0
	Bostadsrätterna Sverige EK för		5 950	0
			70 809	57 937
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		3 269 553	2 922 696
	Reservering enligt stadgar		541 000	541 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-450 000	-194 143
	Vid årets slut		3 360 553	3 269 553
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	0,810 %	6 790 000	0
	SEB	0,900 %	9 565 000	0
	SEB	0,850 %	3 325 000	3 395 000
	SEB	0,820 %	2 500 000	2 500 000
	Handelsbanken	0,890 %	0	6 860 000
	Handelsbanken	0,000 %	0	10 512 500
	Summa skulder till kreditinstitut		22 180 000	23 267 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-470 000	-1 170 000
			21 710 000	22 097 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 830 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	15 016	12 638
	Värme	94 846	76 821
	Vatten	0	20 552
	Sophämtning	766	15 917
	Extern revisor	0	21 100
	Arvoden	52 250	92 900
	Sociala avgifter	14 600	29 189
	Ränta	9 338	14 030
	Avgifter och hyror	261 612	245 409
	Revisionsarvode	0	3 500
	Vatten	0	0
	El	0	0
	Sophämtning	0	0
	Fjärrvärme	0	0
	Konsultarvode	0	2 812
	Revisionsarvode arvoderad	1 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	0
		470 178	534 869

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser är inplanerade utöver de som nämns på sidan 3-Teknisk status

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 17 / 4 2019



Dan Bergstedt
Ledamot



Eva Jessica Charlotte Lundin
Ledamot



Jan Matti
Ledamot



Elisabeth Ann-Carol Wällgren Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Internrevisorers ansvar

Jag har utfört 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 Terränglöparen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Johan Alenius
Internrevisor