

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Terränglöparen 9

769631-0361

Räkenskapsåret
2018-07-01 - 2019-06-30



Årsredovisning
för
Brf Terränglöparen 9

769631-0361

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30₂

Styrelsen för Brf Terränglöparen 9, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person. I fallet juridisk person under speciella förutsättningar enligt gällande stadgar.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Terränglöparen 9 i Sundbybergs kommun 2017-06-01.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 463 lägenheter samt 29 lokaler. 354 lägenheter var per 2019-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 109 med hyresrätt. Den totala boytan är 35 238 kvm och lokalytan 2 310 kvm. Föreningen disponerar 430 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kokvrå
8 st	1 rum och kök
38 st	2 rum och kokvrå
112 st	2 rum och kök
211 st	3 rum och kök
49 st	4 rum och kök
24 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 562 800 000 kr varav byggnadsvärdet är 341 000 000 kr och markvärdet 221 800 000 kr. Värdeår är 1970.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och teknisk

Föreningen har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Restate Bjurfors Isaksson Partners AB. Restate har dock efter räkenskapsåret överlåtit sin förvaltningsverksamhet till Fastum AB som fullföljer avtalet som gäller fram till 2019-12-31. Föreningen har under hösten genomfört en upphandling av ny förvaltning och 2019-11-06 tecknat ett avtal med Fastum AB som sträcker sig t o m 2020-12-31. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel.

Handwritten signature

Övriga väsentliga avtal

Fastighetsskötsel och städ
Utemiljö
Bredband/TV
Elhandel
Elnät
Garage-/hisservice
Hissbesiktning
Kabel-TV/Bredband
Kameraövervakning
Parkeringsövervakning
Porttelefoni, service
Porttelefoni, abonnemang
Sopsug
Uppvärmning
Vatten

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB (UE)
Tylömarks Entreprenad
Sundbyberg Bredbands AB
Nordic Green Energy
Vattenfall Eldistribution AB
KONE AB
Inspecta Sweden AB
Com Hem AB
Nokas Securitas AB
Q-park AB
Sundbybergs Bredband AB
Telia Sverige AB/All Tele
Sundbyberg Vatten och Avfall
Norrenergi AB
Sundbyberg Vatten och Avfall

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 540 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

✓

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2018-07-01 -- 2018-08-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Yousef Waad Zishan Ahmad Ahmad Baraki
Suppleant	Maksim Andric Frank Askebris

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2018-08-28 fram till extra föreningsstämma 2019-07-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Yousef Waad Zishan Ahmad Ahmad Baraki Niklas Blomqvist Gerth Bäckström Max Roseneld Bo Johansson	Avgått 2019-04-29
Suppleant	Maksim Andric Frank Askebris Azeb Werede	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2019-07-10 följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Johansson Göran Persson Patric Sand Lavdze Kochani Rolf Lindström Grim Lindgren Max Roseneld	Avgått 2019-07-17
Suppleant	Lisen Holmberg Charity Osei Nura Bisseri	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Matz Ekman, auktoriserad
BDO Mälardalen AB

Invalid extrastämma 2018-08-28

2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

28/8 2018 hölls en extra föreningsstämma för att välja ny styrelse. Som styrelsens ordförande valdes Zishan Ahmad. Då ordförande Zishan Ahmad avflyttade i april 2019 valdes Gerth Bäckström till ordförande.

28/5-2019 sade Restate upp förvaltningsansvaret för föreningen och anvisade istället Fastum fram tills dess att förvaltningsavtalet upphör, 31/12-2019.

2/6-2019 hölls en extra föreningsstämma för att fastställa årsredovisningarna för 2015-2016 och 2016-2017.

24/10-2019 hölls en extra föreningsstämma för att fastställa årsredovisningen 2017-2018.

28/5 2019 ville ca 20 % av medlemmarna, genom en skrivelse till styrelsen, sammankalla en extra föreningsstämma och där avsätta den dåvarande styrelsen samt välja en ny. Skälet till detta var bristande information från styrelsen och att man önskade en mer transparent styrelse. Då kallelsen till extra föreningsstämma uteblev, tillskrev medlemmarna Bolagsverket. Genom Bolagsverkets försorg utlystes en extra föreningsstämma 10/7-2019.

10/7-2019 hölls en extra föreningsstämma där en ny styrelse valdes. Till ny ordförande efter dåvarande ordförande Gerth Bäckström valdes Bo Johansson.

15/8-2019 övertog Fastum förvaltningsansvaret efter Restate gällande till och med 31/12-2019. Styrelsen har tecknat avtal med Fastum för ett år från 1/1-2020.

Styrelsen har i juli 2019 beslutat att:

- anlita Restate/A200 för utformning/gestaltning av gårdsyta i samband med åtgärd av läckage i tätskikt mot garage.
- anlita Restate/A200 för utformning/gestaltning av garageyta och angränsande utrymmen i samband med renoveringsåtgärder
- anlita Restate/A200 att utreda/hantera lösning för ny sopsugsanläggning.
- anlita Restate/A200 utreda/utforma lösning för på-byggnation av nya våningsplan på samtliga sex huskroppar.
- anlita Restate/A200 utreda förutsättningar samt utforma lösning för ändring av lokalyta till lägenheter i markplan.
- anlita A200 för att skapa ett underlag för den ekonomiska bilden av tidsplanen för projekteringen

Balansposten leverantörsskulder har ökat från föregående år med 4 779 tkr. Bland årets leverantörsskulder finns bl.a. förfallna fakturor till RESTATE om 5 610 tkr och till BK Fastighetsservice om 150 tkr. Orsaken till detta är att en av de på bokslutsdagen utsedda attestanterna ansåg att leverantörerna inte presenterat tillräckliga underlag till fakturerat belopp. Efter bokslutsdagen har dessa fakturor attesterats och reglerats av föreningens nuvarande styrelse.

2

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 482 (497) medlemmar. Under året har 42 (26) överlåtelser och 8 (59) upplåtelser skett. 2 (6) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	26 308	26 295
Resultat efter finansiella poster	-10 406	-11 184
Resultat exklusive avskrivningar	250	-532
Soliditet (%)	74,91	75,22
Skuldränta (%)	2,03	2,62
Lån per kvm bostadsyta	4 562	4 562
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 987	6 067
Lån i förhållande till taxeringvärde %	28,56	39,52
Belåningsgrad %	23,26	23,63
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	540	540
Hysesintäkter per kvm hyesrättsyta	1 008	1 152
Hysesintäkter per kvm lokalyta	565	613
Elkostnad per kvm totalyta	96	110
Värmekostnad per kvm totalyta	118	113
Vattenkostnad per kvm totalyta	32	26

Fastighetslån/kvm

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

2

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	503 080 700	20 666 055	-787 345	-11 183 718	511 775 692
Ökning av insatskapital	10 029 800	6 355 200			16 385 000
Disposition av föregående års resultat:			-11 183 718	11 183 718	0
Årets resultat				-10 405 939	-10 405 939
Belopp vid årets utgång	513 110 500	27 021 255	-11 971 063	-10 405 939	517 754 753

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 971 063
årets förlust	-10 405 939
	-22 377 002

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 377 002
	-22 377 002

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

12

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		14 424 480	12 512 275
Hysesintäkter	2	11 883 090	13 782 978
Övriga rörelseintäkter	3	1 440 065	1 845 486
Summa nettoomsättning		27 747 635	28 140 739
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-3 549 741	-2 361 593
Periodiskt underhåll		-315 742	-717 406
Driftskostnader	4	-16 175 222	-15 786 792
Administrationskostnader	5	-2 991 610	-3 499 866
Fastighetsskatt/avgift		-1 164 310	-766 841
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-24 196 625	-23 132 498
Avskrivning byggnad	6	-10 645 334	-10 645 334
Avskrivningar övrigt	7	-10 824	-6 666
Summa avskrivningar		-10 656 158	-10 652 000
Resultat före finansiella poster		-7 105 148	-5 643 758
Ränteintäkter		6 088	7 558
Räntekostnader på fastighetslån		-3 260 738	-5 314 676
Övriga räntekostnader		-46 141	-232 841
Summa kapitalnetto		-3 300 791	-5 539 959
Resultat efter finansiella poster		-10 405 939	-11 183 718
Årets resultat		-10 405 939	-11 183 718



Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	413 271 457	423 916 791
Mark	6	220 150 336	220 150 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	90 754	101 578
Pågående nyanläggningar och förskott	8	15 567 880	0
Summa materiella anläggningstillgångar		649 080 427	644 168 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	40 000
Summa anläggningstillgångar		649 080 427	644 208 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror och avgifter		20 699	176 541
Övriga fordringar	10	2 275 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 506 468	2 587 060
Summa kortfristiga fordringar		4 802 167	2 763 601
<i>Kassa och bank</i>		37 311 806	33 393 497
Summa omsättningstillgångar		42 113 973	36 157 098
SUMMA TILLGÅNGAR		691 194 400	680 365 803

2

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		513 110 500	503 080 700
Upplåtelseavgifter		27 021 255	20 666 055
Summa bundet eget kapital		540 131 755	523 746 755

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-11 971 063	-787 345
Årets resultat		-10 405 939	-11 183 718
Summa fritt eget kapital		-22 377 002	-11 971 063

Summa eget kapital		517 754 753	511 775 692
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	160 750 000	160 750 000
Summa långfristiga skulder		160 750 000	160 750 000

Kortfristiga skulder

Erhållna handpenningar		185 746	450 000
Leverantörsskulder		7 065 292	2 285 658
Aktuella skatteskulder		1 992 392	828 082
Övriga skulder		159 535	105 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 286 681	4 170 967
Summa kortfristiga skulder		12 689 646	7 840 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

691 194 400

680 365 803

2

Kassaflödesanalys

Not

2018-07-01
-2019-06-30

2017-07-01
-2018-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-10 405 939	-11 183 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 656 158	10 652 000
Förändring skatteskuld/fordran	1 164 310	766 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 414 529	235 123

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyres- och avgiftsfordringar	155 842	-176 541
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 194 408	-1 422 622
Förändring av leverantörsskulder	4 779 634	-23 746 183
Förändring av kortfristiga skulder	-1 094 408	987 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 061 189	-24 123 219

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-15 567 880	-108 244
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	40 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 527 880	-108 244

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	16 385 000	106 738 955
Amortering av lån	0	-84 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 385 000	22 488 955

Årets kassaflöde

3 918 309 -1 742 508

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	33 393 497	35 136 004
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	37 311 806	33 393 496

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättar en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för förenings fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör en avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas med start vid tidpunkt för byggnadernas uppförande. Från året för föreningens tillträde återstår 73 respektive 13 år på den angivna tiderna.

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
Inom lägenhet	120 år
El, värme, sanitet (VS)	60 år
Fasad	120 år
Fönster	60 år
Yttertak	60 år
Ventilation	60 år
Hiss	60 år
Maskiner/inventarier	10 år

12

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Hyresintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hyresintäkter, bostäder	8 452 329	10 095 752
Hyresintäkter, garage	2 195 390	2 144 202
Hyresintäkter, lokaler	1 305 144	1 415 590
Övriga hyresintäkter	211 206	190 964
Hyres- och avgiftsbortfall	-280 979	-63 530
	11 883 090	13 782 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Tillägg hyresrätter	397 816	485 241
Kabel-TV	107 940	127 515
Elavgifter	376 379	478 249
Värmeavgifter	1 410	1 128
Intäkt föreningslokal	30 500	0
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	112 813	279 688
Övriga intäkter	413 207	473 666
	1 440 065	1 845 487

2

Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel	838 483	784 429
Trädgårdsskötsel	694 383	345 795
Städkostnader	1 365 589	1 395 414
Snöröjning/sandning	87 335	62 198
Systematiskt brandskyddsarbete	8 410	17 550
Serviceavtal	260 999	169 889
Hisskostnader	672 861	620 644
Bevakningskostnader	337 365	204 259
El	3 610 797	4 137 278
Värme	4 418 623	4 232 881
Vatten och avlopp	1 192 862	995 420
Avfallshantering	1 059 279	1 261 067
Försäkringskostnader	665 995	791 706
Självrisker	9 552	0
Kabel-TV	200 736	198 563
Bredband	392 603	442 525
Förbrukningsinventarier	0	47 786
Förbrukningsmaterial	359 350	79 388
	16 175 222	15 786 792

Not 5 Administrationskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Kreditupplysningar	20 875	10 850
Inkasso- och KFM-avgifter	29 520	33 900
Hantering överåtelse o pant	127 092	327 206
Telefoni/datorkommunikation	1 990	16 142
Porto	222 485	258 971
Kundförluster	167 399	0
Föreningsgemensamma kostnader	31 480	5 234
Medlemsinformation, trycksaker	178 307	62 933
Revisionsarvode (F.å. revision för åren 2015-2016, 2016-2017 samt beräknad kostnad för 2017-2018.)	50 000	580 120
Ekonomisk förvaltning	401 242	722 601
Teknisk förvaltning	1 033 898	1 141 194
Bankkostnader	24 113	13 438
Konsultarvoden	225 000	0
Juridisk konsultation	378 827	307 179
Medlems-/föreningsavgifter	30 296	10 054
Övriga poster	69 086	10 045
	2 991 610	3 499 867

2

Not 6 Byggnader och mark

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	435 449 236	435 449 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 449 236	435 449 236
Ingående avskrivningar	-11 532 445	-887 111
Årets avskrivningar	-10 645 334	-10 645 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 177 779	-11 532 445
Utgående redovisat värde	413 271 457	423 916 791
Taxeringsvärden byggnader	341 000 000	270 200 000
Taxeringsvärden mark	221 800 000	136 581 000
	562 800 000	406 781 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	695 744	587 500
Inköp		108 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	695 744	695 744
Ingående avskrivningar	-19 166	-12 500
Årets avskrivningar	-10 824	-6 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 990	-19 166
Ingående nedskrivningar	-575 000	-575 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-575 000	-575 000
Utgående redovisat värde	90 754	101 578

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående aktiveringar	0	0
Årets aktiveringar	15 567 880	0
	15 567 880	0

2

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Ingående nedskrivningar	-10 000	
Återförda nedskrivningar	10 000	
Årets nedskrivningar		-10 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10 000
Utgående redovisat värde	0	40 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Deposition hos Restate avseende renoveringsprojekt	2 275 000	0
	2 275 000	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsförsäkring	555 372	615 507
Bredband	245 475	176 250
Kabel-TV	50 714	49 650
Hisservice	309 795	304 982
Försäkring skadedjur	25 156	25 970
Förvaltningsarvode	752 375	735 677
Fastighetsskatt/avgift förvärv	428 688	428 688
Parkeringsintäkter	138 894	194 402
Övriga poster	0	55 933
	2 506 469	2 587 059

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SEB	1,48	2020-06-28	38 250 000	38 250 000
SEB	1,92	2020-06-28	122 500 000	122 500 000
			160 750 000	160 750 000

Lånen är amorteringsfria.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	16 212	16 498
Beräknat arvode för revision och konsultationer för 2 räkenskapsår	201 884	580 120
Förutbetalda avgifter och hyror	2 272 860	2 375 104
Fastighetsel	95 065	277 203
Fjärrvärme	176 053	173 204
Avfallskostnader	55 021	640 696
Reparationer	462 863	11 792
Övriga poster	6 723	96 350
	3 286 681	4 170 967

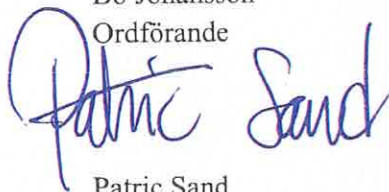
Not 14 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	245 000 000	245 000 000
	245 000 000	245 000 000

Sundbyberg 18/11 2019.



Bo Johansson
Ordförande



Patric Sand



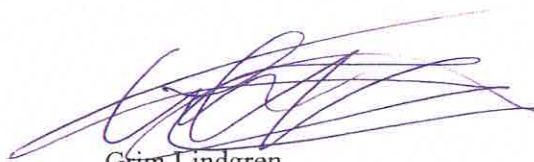
Göran Persson



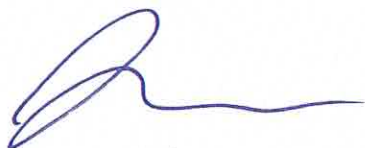
Lavdze Kochani



Rolf Lindström



Grim Lindgren



Lisen Holmberg

Jag skriver under i egenskap av suppleant istället för
ledamot som avsagt sig sitt uppdrag.

Min revisionsberättelse har lämnats 21 november 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 org.nr 769631-0361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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.

2

- 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

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelseledamoten *Niklas Blomqvist* ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i stycket *Grund för uttalande* så avstyrker jag att föreningsstämman beviljar ledamöterna *Zishan Ahmad*, *Waad Yousef*, *Zia Baraki*, *Bo Johansson*, *Gerth Bäckström*, *Max Roseneld*, *Maksim Andrejic* och *Frank Askebris* ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Grund för uttalande

På föreningsstämman den 9 september 2016 valdes Frank Askebris och Maksim Andrejic till styrelsesuppleanter. Enligt protokollet från styrelsemötet den 11 december 2017 utses de till ordinarie ersättare (ledamöter) för två på föreningsstämma valda ordinarie ledamöter som av sagt sig sina uppdrag.

Enligt Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar (LEF) 6:6 ansvarar föreningens styrelse för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Enligt LEF 6:8 skall en av styrelsens ledamöter ska vara ordförande i styrelsen. Ordföranden skall leda styrelsens arbete. Styrelsen väljer ordförande, om inte något annat har bestämts i stadgarna eller beslutats av föreningsstämman. Enligt föreningens registrerade stadgar §34 konstituerar styrelsen sig själv. Det finns inget dokumenterat beslut beträffande val av ordförande före den 5 september 2018.

Styrelsen har under räkenskapsåret endast hållit 18 protokollförda styrelsemöten. Det åligger styrelsens ordförande att vid behov kalla till styrelsemöte eller då någon ledamot begär det. Enligt LEF 6:8 skall det föras protokoll vid styrelsens möten och att dessa skall enligt LEF 6:8 förvaras på ett betryggande sätt. Vid omröstningar inom styrelsen har det inte alltid noterats i protokollet utfallet av ev. omröstningar ej heller har det noterats huruvida besluten fattas enhälligt av styrelsen. Det har även förekommit att protokoll har justerats efter det att mötesordföranden har av sagt sig sitt styrelseuppdrag. Ett stort antal av protokollen från räkenskapsårets styrelsemöten godkändes på styrelsemöte den 9 juli 2019.

12

Styrelsen beslut den 31 juli 2018 och att teckna ett avtal med Restate Bjurfors Isaksson Partner AB (RESTATE) avseende *Upphandling & projektledning underhållsprojekt*. Beslutet om att teckna avtalet med RESTATE fattas av styrelsen utan att någon dokumenterad upphandling av dessa tjänster har gjorts. Det finns enligt styrelseprotokollet ingen notering att någon ledamot reserverar sig mot beslutet. Närvarande/tjänstgörande ledamöter som deltog i beslutet var *Zishan Ahmad, Waad Yousef och Frank Askebris*. Det råder osäkerhet och olika uppfattningar huruvida styrelsen vid denna tidpunkt var beslutsför på tre personer.

Uppdragsavtalet mellan RESTATE och föreningen skrivs under av företrädare för föreningen (*Zishan Ahmad och Waad Yousef*) den 6 juli 2018. Enligt avtalet skall föreningen betala ett förskott om 50 basbelopp (2 275 000 kr) till RESTATE. Detta belopp utbetalades den 11 juli 2018 till RESTATE. Avtalet anger att vid vidarefakturerings av kostnaden för underentreprenörer/konsulter har RESTATE vid fakturering till föreningen rätt att göra ett påslag om 14% på det belopp som för underentreprenören/konsulten fakturerat RESTATE. Detta har medfört en ökad kostnad avseende det pågående ombyggnadsprojektet om 737 tkr.

Styrelsen erhöll under kvartal 2 2018 en begäran från föreningens medlemmar om en extra föreningsstämma. Begäran finns omnämnd i protokollet från styrelsemötet den 5 april 2018. Styrelsen har invändningar mot den inkomna begäran varför ingen kallelse till extra föreningsstämma utfärdas. Medlemmarna kontaktar Bolagsverket som kommunicerar med styrelsen i ärendet. Den 17 juli 2018 utfärdar styrelsen en kallelse till en extra föreningsstämma den 28 augusti 2018. Enligt LEF 6:12 skall styrelsen senast två veckor efter det att begäran om extra stämma inkommit till föreningen utfärda en kallelse till extra föreningsstämma. Styrelsen har därmed inte följt de i LEF gällande tidsramarna avseende kallelse till extra föreningsstämma.

Enligt protokollet från styrelsemötet den 28 maj 2019 har styrelsen erhållit en begäran från föreningens medlemmar om en extra föreningsstämma för att välja ny styrelse. Det noteras i styrelseprotokollet att begäran inkommit. Enligt protokollet fattar styrelse inget beslut med anledning av den inkomna begäran. Enligt LEF 6:12 skall styrelsen senast två veckor efter det att begäran om extra stämma inkommit till föreningen utfärda en kallelse till extra föreningsstämma. Jag har ej erhållit några protokoll från styrelsemöten hållna under juni 2019. Enligt protokollet från styrelsemötet den 3 juli omnämns att Bolagsverket har kallat till en extra föreningsstämma den 10 juli 2019. Närvarande/tjänstgörande ledamöter vid mötet den 28 maj var *Waad Yousef, Zia Baraki, Bo Johansson, Gerth Bäckström, Max Roseneld och Maksim Andric*.

Under året har föreningen köpt in tjänster avseende fastighetsservice från en leverantör (LEV) för 1,1 Mkr. Leverantören har i sin tur hyrt in andra företag (UE) som utfört service på föreningens fastighet. Vid vidarefakturerings av kostnaden för UE har LEV vid fakturering till föreningen gjort ett påslag om 12% på det belopp som UE fakturerat LEV. Jag har efterfrågat avtal med LEV men något avtal har inte presenterats för mig. Jag har inte heller kunnat finna något styrelsebeslut om att föreningen skall teckna något avtal med LEV. Fakturorna från LEV har attesterats av *Zishan Ahmad* och *Bo Johansson* samt att en faktura attesterats av *Bo Johansson* och *Gerth Bäckström*.

Styrelsearbetet har under räkenskapsåret präglats av bristande samarbete och meningsskiljaktigheter inom styrelsen vilket har påverkat styrelsearbetet negativt.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte låtit kalla till ordinarie föreningsstämma i stadseenlig tid.

Sammantaget kan det inte uteslutas att ovanstående brister i *Zishan Ahmad, Waad Yousef, Zia Baraki, Bo Johansson, Gerth Bäckström, Max Roseneld, Maksim Andric* och *Frank Askebris* utförande av sitt styrelseuppdrag kan ha lett till ekonomisk skada för föreningen.

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 mitt uttalande.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

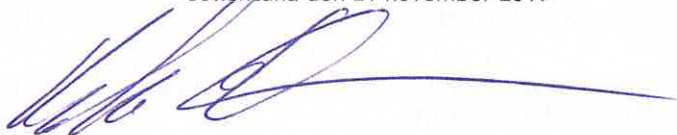
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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.

Anmärkning

Jag har ej erhållit erforderliga revisionsbevis i sådan tid att jag har kunnat avsluta min revision inom lagstadgad tid, d.v.s. senast tre veckor före årsstämman.

Sollentuna den 21 november 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor