

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9
769631-0361

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

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. 374 lägenheter var per 2022-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 89 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
8st	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 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 720 600 000 kr varav byggnadsvärdet är 480 000 000 kr och markvärdet 240 600 000 kr. Värdeår är 1970.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med A200 Fastighetsutveckling AB. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel.

Övriga väsentliga avtal

Elhandel, Nordic Green Energy
Elnät, Vattenfall Eldistribution AB
Garage-/hisservice, KONE AB
Hissbesiktning, Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV/Bredband, Com Hem AB/Sundbyberg Bredbands AB
Parkeringsövervakning, Aimo park AB
Porttelefoni, service Sundbybergs Bredband AB
Porttelefoni, abonnemang Telia Sverige AB/All Tele
Sopsug, Sundbyberg Vatten och Avfall
Uppvärmning, Norrenergi AB
Vatten, Sundbyberg Vatten och Avfall
Städ, Svea Service Stockholm AB

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 848 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränta och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 2022-12-08 följande sammansättning:

Ledamöter

Göran Persson, ordförande

Bo Johansson

Rolf Lindström

Grim Lindgren

Gustav Rånby

Daniel Svensson

Pouran Djampour

Suppleanter

Nura Bissari

Yasser Alho

Hiwet Hagos-Nashih

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-12-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Göran Persson, ordförande

Bo Johansson

Rolf Lindström

Grim Lindgren

Gustav Rånby

Yasser Alho

Matz Åhlström

Suppleanter

Nura Bisseri

Almaz Beraki Kibrasdotter

Hiwet Hagos-Nashih

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC")

Huvudansvarig revisor: Ella Bladh, auktoriserad revisor

Aron Cicek, Minoritetsrevisor, auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det senaste verksamhetsåret har vår bostadsrättsförening genomfört en omfattande renovering, som utgjorde Etapp 1 av vårt långsiktiga underhållsprogram. Denna renovering var av avgörande betydelse för att säkerställa en trygg och hållbar boendemiljö för våra medlemmar. Detta genom att, utöver att garage och tätskikt var i mycket dåligt skick, även att föreningen hade miljökrav på sig att sanera PCB i såväl garage som fasader.

Renoveringen omfattade flera viktiga delar av vårt fastighetsbestånd:

Garage: Vårt garage har genomgått nödvändiga uppgraderingar och förbättringar för att säkerställa dess funktion och säkerhet.

Tätskikt mellan gård och garage: För att förhindra vattenskador och bevara fastighetens värde har vi förstärkt tätskiktet mellan gården och garaget.

Gård: Vår innergård har blivit omvandlad till en trivsamt och funktionell miljö för våra medlemmar att njuta av.

Ventilation: Vi har investerat i modernisering av ventilationssystemet för att förbättra inomhusluftkvaliteten och energieffektiviteten.

PCB-sanering: Som en del av vår strävan att säkerställa en säker boendemiljö har vi genomfört en noga planerad PCB-sanering. Vissa delar återstår som till exempel balkonger där arbete fortfarande pågår.

Ny sopsug: För att effektivisera sophanteringen och minska miljöpåverkan har vi infört ett nytt sop-sug-system.

Nya el centraler i samtliga lägenheter: För att kunna införa IMD i syfte att minska totala energiförbrukningen.

Vi har stått inför utmaningar under året, inklusive de ekonomiska påverkningar som den globala pandemin medförde. Prisökningar på byggmaterial och den efterföljande geopolitiska situationen, särskilt räntehöjningarna, har påverkat vår ekonomiska planering avsevärt. För att genomföra renoveringen erhöll föreningen, i stället för ett vanligt banklån, ett byggkreditiv med rörlig och mycket hög ränta (drygt 6%).

Då denna ränta varit hög, har vårt mål varit att slutföra renoveringen så snart som möjligt för att kunna omvandla byggkreditivet till ett vanligt banklån med lägre ränta. Vissa delar har därför blivit utlyfta ur etappen i syfte att kunna lägga om byggkreditivet så tidigt som möjligt. Anledning till att lyfta ut ur etapp 1 är framför allt för att agera ansvarsfullt och hålla oss inom finansieringsbudgeten, dvs byggkreditivet, samt att inte uppta nya lån på föreningen innan finansiering är säkrad! När etapp 1 är slutredovisad kommer vi att veta vilka ekonomiska ramar vi har och därefter beställa arbetet med, i första hand terrasser och pergolas.

Därtill har vi även outsourcat garaget för att möjliggöra att dra av moms från stora delar av projektkostnaden samt stora delar av framtida underhållsarbeten samt att marknadsanpassa parkeringsavgiften med det främsta syftet att öka föreningens intäkter då avgiften i huvudsak går till föreningen. Ytterligare åtgärder är att införa individuell el debitering, IMD.

Vad gäller renoveringen, hade föreningen kontrakterat företaget Lawab att utföra arbetet. Tyvärr avbröt Lawab allt arbete varpå ett nytt företag kontrakterades, Byggmästargruppen, BMG. Dock anser styrelsen att Lawab fått för mycket betalt i förhållande till vad de har utfört. Då styrelsen har krävt tillbaka dessa pengar, har Lawab svarat med ett motkrav vilket har resulterat i en tvist. Denna tvist kommer att avgöras i skiljenämnden i början av 2024.

Tyvärr bidrog även detta till att renoveringen försenades, drygt sex månader. Detta har resulterat i att vi inte kunde lägga om byggkreditivet förrän i slutet av augusti 2023. Motsvarande förseningar har även drabbat outsourcingen av garage, (startad i september 2023) samt IMD. Dessa förseningar har påverkat föreningens ekonomi negativt.

En grupp medlemmar har samlat in underskrifter för att tillsätta en minoritetsrevisor. Syftet med detta är oklart då föreningens ordinarie revisor från PwC inte har haft några allvarliga kommentarer avseende föreningens räkenskaper. Då dessa namnunderskrifter har skickats in till Bolagsverket, har en minoritetsrevisor utsetts. Detta innebär tyvärr stora negativa konsekvenser för föreningen, framför allt då föreningens kreditvärdighet kraftigt har försämrats vilket i sin tur har resulterat i högre räntor för föreningen.

Trots dessa negativa omständigheter och en statslåneränta på 4%, ser styrelsen mycket positivt och med tillförsikt på framtiden för föreningen och dess ekonomi. Vi kommer fortsätta att hålla en stram budget samtidigt som vi fortsätter med erforderlig renovering, dock i en lugnare takt som på sikt kommer att öka värdet på vår fastighet och också vår gemensamma trivsel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 473 (475) medlemmar. Under räkenskapsåret har 24 (39) överlåtelse och 4 (4) upplåtelse skett. 2 (3) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	38 948	28 741	28 774
Resultat efter finansiella poster	-5 172	-10 431	-13 732
Resultat exklusive avskrivningar	5 588,9	288,0	-3 215,0
Soliditet (%)	57,2	65,1	73,3
Skuldränta (%)	4,1	2,0	1,8
Lån per kvm bostadsyta	10 357,0	7 428,0	5 135,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	12 788,0	9 305,0	6 490,0
Belåningsgrad (%)	39,8	32,7	25,5
Lån i förhållande till taxeringvärde	50,6	36,3	32,2
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	742,0	652,0	590,0
Hysesintäkter per kvm hyresrättsyta	1 071,0	1 060,0	1 038,0
Hysesintäkter per kvm lokalyta	166,9	541,0	569,0
Elkostnad per kvm totalyta	98,0	119,0	94,0
Värmekostnad per kvm totalyta	117,0	130,0	124,0
Vattenkostnad per kvm totalyta	42,0	34,0	34,0
Energikostnad per kvm	256,0	283,0	276,0
Sparande per kvm	151,0	8,0	-22,0
Räntekänslighet	17,0	15,0	11,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	537 409 600	44 202 155	-50 127 940	-10 430 731	521 053 084
Upplåtelse av bostadsrätter	5 166 100	3 808 900			8 975 000
Disposition av föregående års resultat:			-10 430 731	10 430 731	0
Årets resultat				-5 172 327	-5 172 327
Belopp vid årets utgång	542 575 700	48 011 055	-60 558 671	-5 172 327	524 855 757

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-60 558 672
årets förlust	-5 172 327
	-65 730 999
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-65 730 999
	-65 730 999

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		21 179 292	17 547 063
Hysesintäkter	1	8 383 696	9 829 353
Övriga intäkter och ersättningar	2	9 384 690	1 364 540
Summa nettoomsättning		38 947 678	28 740 956
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-3 081 475	-1 657 888
Periodiskt underhåll		-66 734	-28 645
Driftskostnader	3	-19 607 310	-19 789 922
Administrationskostnader	4	-1 790 035	-2 351 749
Styrelsearvoden och andra ersättningar	5	-645 764	-599 832
Fastighetsavgift/skatt		-1 621 707	-1 589 297
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-26 813 025	-26 017 333
Avskrivning byggnad		-10 664 595	-10 645 330
Avskrivningar övrigt		-96 628	-73 885
Summa avskrivningar		-10 761 223	-10 719 215
Resultat före finansiella poster		1 373 430	-7 995 592
Ränteintäkter		40 393	0
Räntekostnader på fastighetslån		-6 558 303	-2 400 713
Övriga räntekostnader		-27 845	-34 426
Summa kapitalnetto		-6 545 755	-2 435 139
Resultat efter finansiella poster		-5 172 325	-10 430 731
Årets resultat		-5 172 327	-10 430 731

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	591 826 060	601 485 796
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	47 458	58 282
Inventarier, verktyg och installationer	8	644 221	325 501
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	288 424 814	191 337 388
		880 942 553	793 206 967
Summa anläggningstillgångar		880 942 553	793 206 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		81 289	63 120
Övriga fordringar		33 228 955	2 858 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 948 763	1 310 798
		35 259 007	4 232 397
<i>Kassa och bank</i>		1 432 691	2 380 006
Summa omsättningstillgångar		36 691 698	6 612 403
SUMMA TILLGÅNGAR		917 634 251	799 819 370

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 575 700	537 409 600
Uppåtelseavgifter		48 011 055	44 202 155
		590 586 755	581 611 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-60 558 672	-50 127 940
Årets resultat		-5 172 327	-10 430 731
		-65 730 999	-60 558 671
Summa eget kapital		524 855 756	521 053 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	364 954 879	261 740 171
Leverantörsskulder		15 781 885	11 047 649
Skuld fastighetsskatt/-avgift		3 211 004	2 852 814
Övriga skulder		3 169 288	390 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 661 439	2 734 795
Summa kortfristiga skulder		392 778 495	278 766 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		917 634 251	799 819 370

Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 172 327	-10 430 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 755 837	10 719 215
Förändring skatteskuld/fordran		358 190	339 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 941 700	628 154
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 169	44 178
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 008 441	500 729
Förändring av leverantörsskulder		4 734 236	9 004 648
Förändring av kortfristiga skulder		5 705 073	-1 163 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 645 601	9 014 213
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-98 496 809	-106 912 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 496 809	-106 912 108
Finansieringsverksamheten			
Betalda medlemsinsatser vid upplåtelse		8 975 000	11 040 000
Upptagna lån		103 214 709	80 785 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		112 189 709	91 825 415
Årets kassaflöde		-952 701	-6 072 480
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 380 006	8 452 486
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		5 386	0
Likvida medel vid årets slut		1 432 691	2 380 006

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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 avskrivningsprocent tillämpas med start vid tidpunkt för byggnadernas uppförande. Från året för föreningens tillträde återstår 73 respektive 13 år på den angivna tiderna.

Materiella anläggningstillgångar

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 och tekniska anläggningar	10 år
Inventarier	5 år

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, utrangeras 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 (äkte 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för el, värme och VA dividerat med den totala ytan i föreningen

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat, avskrivningar, kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med intäkterna från avgifter. Talet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Not 1 Hyresintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Bostäder	7 125 168	7 526 836
Garage	1 084 209	1 225 884
Lokaler	385 638	1 299 061
Övriga hyresintäkter	192 492	280 571
Hyres- och avgiftsbortfall	-403 811	-503 000
	8 383 696	9 829 352

Not 2 Övriga intäkter och ersättningar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Bredband/Kabel TV	85 000	88 680
Elavgifter	345 480	351 780
Värmeavgifter	0	1 260
Intäkt föreningslokal och gästlägenhet	9 200	0
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	72 912	74 643
Övriga intäkter	86 266	848 177
Erhållna investeringsstöd	8 785 832	0
	9 384 690	1 364 540

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel	364 447	176 884
Trädgårdsskötsel	572 644	32 145
Städkostnader	1 295 783	1 971 584
Snöröjning/sandning	68 224	112 910
Serviceavtal	8 014	58 662
Hisskostnader	708 664	698 454
Besiktningkostnader	6 900	15 718
Bevakningskostnader	524 985	536 042
El	3 676 817	4 449 574
Värme	4 378 649	4 894 829
Vatten och avlopp	1 568 210	1 292 800
Avfallshantering	1 562 167	1 574 270
Försäkringskostnader	753 209	740 044
Kabel-TV	224 854	212 235
Bredband	576 051	485 343
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 716	13 629
Övriga driftskostnader	527 397	351 653
Teknisk förvaltning	2 782 579	2 173 147
	19 607 310	19 789 923

Not 4 Administrationskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Myndighetsavgifter	32 538	0
Inkasso- och KFM-avgifter	0	150
Hantering av överlåtelse och pant	245 074	87 601
Telefoni/datakommunikation	12 171	11 729
Porto	91 836	29 144
Föreningsgemensamma kostnader	27 375	41 717
Medlemsinformation, trycksaker	0	27 731
Revisionsarvode	171 286	185 330
Ekonomisk förvaltning	788 604	788 609
Bankkostnader	25 531	20 625
Konsultarvoden	128 605	704 892
Juridisk konsultation	47 972	325 715
Medlems- föreningsavgifter	13 830	6 865
Övriga poster	205 213	121 641
	1 790 035	2 351 749

Not 5 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	482 900	463 001
Övriga ersättningar	24 500	11 857
	507 400	474 858
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	138 364	124 974
	138 364	124 974
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	645 764	599 832

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	655 599 572	655 599 572
Inköp	1 004 859	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 604 431	655 599 572
Ingående avskrivningar	-54 113 776	-43 468 446
Årets avskrivningar	-10 664 595	-10 645 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 778 371	-54 113 776
Utgående redovisat värde	591 826 060	601 485 796

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	108 244	108 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 244	108 244
Ingående avskrivningar	-49 962	-39 138
Årets avskrivningar	-10 824	-10 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 786	-49 962
Utgående redovisat värde	47 458	58 282

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	395 308	288 633
Inköp	404 524	106 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 832	395 308
Ingående avskrivningar	-69 807	-6 746
Årets avskrivningar	-85 804	-63 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 611	-69 807
Utgående redovisat värde	644 221	325 501

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående aktiveringar	191 337 388	84 532 155
Årets aktiveringar	97 087 426	106 805 233
Utgående ackumulerade aktiveringar	288 424 814	191 337 388
Utgående redovisat värde	288 424 814	191 337 388

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
SEB fastighetslån	5,61	2023-08-28	122 500 000	122 500 000
SEB fastighetslån	5,61	2023-08-28	38 250 000	38 250 000
SEB Byggnadskreditiv	6,32		204 204 879	100 990 171
			364 954 879	261 740 171
Kortfristig del av långfristig skuld			364 954 879	261 740 171

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	375 570 000 375 570 000	375 570 000 375 570 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under augusti 2023 har en lägenhet upplåtits som bostadsrätt. Aimo Park tog över driften av garaget per den 1 september 2023.

Sundbyberg 2023-11-13



Goran Persson
Ordförande



Bo Johansson



Göran Lindgren



Rolf Lindström



Gustav Rånby



Matz Åhlström



Yasser Alho

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Aron Cicek
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023.

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 30 juni 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt, sociala avgifter samt mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Stockholm 2023-11-13

2023-11-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Aron Cicek
Auktoriserad revisor
Minoritetsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504652873

Dokument

ÅR 20230630 Brf Terränglöparen 9 inkl
revisionsberättelse
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-11-13 17:52:43 CET (+0100) av Emil
Hedberg (EH)
Färdigställt 2023-11-13 21:14:31 CET (+0100)

Initierare

Emil Hedberg (EH)
Byråassistent Stockholm AB
Personnummer 197602178217
Org. nr 556230-5556
emil.hedberg@certivo.se
+46722069040

Signerare

Göran Persson (GP)
Identifierad med svenskt BankID som "GÖRAN
PERSSON"
Personnummer 670426-1095
goran.persson@carrier.com
+46 70 953 42 60



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Göran Persson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"
Signerade 2023-11-13 18:37:29 CET (+0100)

Bo Johansson (BJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Bo Gustaf Fabian
Johansson"
Personnummer 420605-3318
f6abian@gmail.com
+46 70 558 33 61



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bo Johansson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Gustaf Fabian Johansson"
Signerade 2023-11-13 17:59:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504652873

Grim Lindgren (GL)

Identifierad med svenskt BankID som "Grim Olof Mårten Lindgren"

Personnummer 900803-3533

grim.lindgren@gmail.com

+46 76 712 98 32



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Grim Olof Mårten Lindgren"

Signerade 2023-11-13 17:54:00 CET (+0100)

Rolf Lindström (RL)

Identifierad med svenskt BankID som "ROLF LINDSTRÖM"

Personnummer 670616-0337

rolf.l.lindstrom@gmail.com

+46 70 482 18 81



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF LINDSTRÖM"

Signerade 2023-11-13 17:54:49 CET (+0100)

Gustav Rånby (GR)

Identifierad med svenskt BankID som "Einar Gustav Leo Maximilian T Rånby"

Personnummer 19731212-0376

gustav.ranby@gmail.com

+46706492928



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Einar Gustav Leo Maximilian T Rånby"

Signerade 2023-11-13 18:43:38 CET (+0100)

Yasser Alho (YA)

Identifierad med svenskt BankID som "Yasser Mohammed Ali Alho"

Personnummer 19930914-9418

yasser.brf9@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yasser Mohammed Ali Alho"

Signerade 2023-11-13 18:56:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504652873

Matz Åhlström (MÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "MATZ ÅHLSTRÖM"

Personnummer 19650425-0058

matz.ahlstrom@hotmail.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MÅ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATZ ÅHLSTRÖM"

Signerade 2023-11-13 18:51:27 CET (+0100)

Ella Bladh (EB)

Identifierad med svenskt BankID som "Ella Bladh"

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Personnummer 570728-2363

ella.bladh@pwc.com

+46706244173



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ella B'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ella Bladh"

Signerade 2023-11-13 21:14:31 CET (+0100)

Aron Cicek (AC)

Identifierad med svenskt BankID som "ERDINC ARON CICEK"

Personnummer 19850828-0651

aron.cicek@arevision.se

+46707600679



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AC'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERDINC ARON CICEK"

Signerade 2023-11-13 19:46:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504652873

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

