

Årsredovisning
för
Brf Terränglöparen 9
769631-0361

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30



Styrelsen för Brf Terränglöparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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. Medlemsskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person. I fallet juridisk person under speciella förutsättningar enligt gällande stadgar.

Föreningen 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. 366 lägenheter var per 2021-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 97 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 2021 uppgått till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexeras 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

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

Övriga väsentliga avtal

Städ Belles Golv & Städ AB
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
Snökedjan 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 619,50 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 2020-12-30 följande sammansättning:

Ledamöter

Bo Johansson

Göran Persson

Rolf Lindström

Grim Lindgren

Charity Osei

Sahak Adibekian

Suppleanter

Lisen Holmberg

Annika Cleveman

Nura Bisseri

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-12-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Bo Johansson
Göran Persson
Rolf Lindström
Grim Lindgren
Daniel Svensson
Matz Åhlström
Pouran Djampour

Suppleanter

Nura Bisseri
Yasser Alho
Hiwet Hagos-Nashih

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 26 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC")
Huvudansvarig revisor: Per Andersson, auktoriserad
PwC ersätter som suppleant ordinarie revisor Niklas Jonsson, som under hösten 2021 avgått p.g.a tidsbrist.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Februari 2020. En medlem i föreningen inlämnar en stämning mot föreningen till tingsrätten där hen bl.a. anser att årsstämman i december 2019 inte gått korrekt till bl.a. därför hen inte valdes till ledamot av stämman. Under tingsrättsförhandlingen valde medlemmen att inte närvara varför en tredsdom föll till föreningen fördel. Medlemmen har nu betalat merparten av föreningens kostnader via kronofogdemyndighetens löneutmätning.

Förvaltningsavtal

September 2020. Avtalet avseende teknisk och ekonomisk förvaltning med Fastum AB sägs upp.

December 2020. Förvaltningsavtal skrivs med A200 Fastighetsutveckling AB.

December 2020. Företaget Lawab kontrakteras att utföra renoveringens etapp 1, med byggstart i februari 2021.

Januari 2021. A200 Fastighetsutveckling AB kontrakteras av föreningen till att sköta teknisk och ekonomisk förvaltning.

Januari 2021. SEB beviljar föreningen byggkreditiv för renoveringens etapp 1.

April 2021. Tvist uppstår med Lawab då de vill ha extra betalt utöver det som avtalats i kontrakt. Lawab lägger ned arbetet, för att sedan säga upp det samma. Föreningen gör en motuppsägning, varpå vi har en pågående tvist.

Augusti 2021. Föreningen kontrakterar företaget Byggmästergruppen AB att fortsätta renoveringen där Lawab slutade. Entreprenaden sker i samverkan.

2021. Då vår renovering är kraftigt försenad (på grund av tidigare års omständigheter), har detta resulterat i att bl.a. våra VA installationer sedan länge nått sin tekniska livslängd. Följden av detta har resulterat i åtskilliga vattenskador. Dessa i bl.a. portarna 17, 47, 63, 77, 89 & 91. Stambytet är dock planerat att ske först under etapp 2, bland annat därför att dels är tätskiktet mellan gård och garage av yttersta vikt att åtgärdas, men det primära skälet är att föreningen har ett myndighetskrav på sig att sanera all PCB, vilket sker nu under etapp 1.

Alla dessa vattenskador har tårt hårt på föreningens ekonomi då dessa kostnader ännu inte är finansierade. Således har dessa kostnader belastats föreningens sparkapital, varför föreningens likviditet blivit kraftigt lidande.

Föreningen har under året fått in kapital från försäljning av hyreslägenheter, enligt avtal med SEB i samband med upptagandet av byggkreditiv ska denna likviditet gå till att amortera på befintliga lån. Styrelsen har dock under sommaren 2021 träffat avtal med SEB om undantag från amorteringskravet vid försäljning av en lägenhet för finansiering av två större vattenskador.

Föreningen äger i dagsläget 94 hyreslägenheter vilka betingar ett betydande värde. Det innebär att föreningen har stora dolda värden som löpande kommer att frigöras i samband med att lägenheterna säljs.

Styrelsen har också arbetat med detaljplaneprocessen bl.a. gällande möjlighet till påbyggnad. Denna dörr var i stort sett stängd för föreningens del, men mycket tack vare våra arkitekter på Arkitektbruket AB och A200 Fastighetsutveckling AB, har föreningen nu fått ett positivt förhandsbesked.

Vidare skall också nämnas att utöver den rättsliga processen mot en medlem, har föreningen också drivit rättslig process gentemot företaget Envac AB. Bägge dessa processer, har resulterat i positivt utfall för föreningen!

Fakturor attesterats och reglerats av föreningens nuvarande styrelse.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 474 (516) medlemmar. Under räkenskapsåret har 34 (27) överlåtelse och 4 (8) upplåtelse skett. 1 (3) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19
S:a nettoomsättning	28 774	27 874	27 748
Resultat efter finansiella poster	-13 732	-14 019	-10 406
Resultat exklusive avskrivningar	-3 215,0	-3 363,0	250,0
Soliditet (%)	73,3	75,6	74,9
Skuldränta (%)	1,8	1,9	2,0
Lån per kvm bostadsyta	5 135,0	4 562,0	4 562,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 490,0	5 794,0	5 987,0
Belåningsgrad (%)	25,5	23,2	23,3
Lån i förhållande till taxeringvärde	32,2	28,6	28,6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	590,0	540,0	540,0
Hysesintäkter per kvm hyresrättsyta	1 038,0	1 064,0	1 008,0
Hysesintäkter per kvm lokalyta	569,0	558,0	565,0
Elkostnad per kvm totalyta	94,0	120,0	96,0
Värmekostnad per kvm totalyta	124,0	121,0	118,0
Vattenkostnad per kvm totalyta	34,0	35,0	32,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	524 972 200	34 984 555	-22 377 002	-14 019 253	523 560 500
Medlemsinsatser	6 237 700				6 237 700
Upplåtelseavgifter		4 377 300			4 377 300
Disposition av föregående års resultat:			-14 019 253	14 019 253	0
Årets resultat				-13 731 686	-13 731 686
Belopp vid årets utgång	531 209 900	39 361 855	-36 396 255	-13 731 686	520 443 814

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 396 255
årets förlust	-13 731 686
	-50 127 941

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-50 127 941
	-50 127 941

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		16 450 605	14 993 806
Hysesintäkter	1	11 229 888	12 273 483
Övriga intäkter och ersättningar	2	1 093 941	606 516
Summa nettoomsättning		28 774 434	27 873 805
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-2 117 201	-3 488 266
Periodiskt underhåll		-2 242 180	-828 758
Driftskostnader	3	-19 453 505	-19 776 071
Administrationskostnader	4	-2 662 880	-2 461 276
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-603 515	-301 458
Fastighetsavgift/skatt		-1 692 205	-1 249 627
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-28 771 486	-28 105 456
Avskrivning byggnad		-10 645 333	-10 645 334
Avskrivningar övrigt		-17 570	-10 824
Summa avskrivningar		-10 662 903	-10 656 158
Resultat före finansiella poster		-10 659 955	-10 887 809
Ränteintäkter		2 603	2 235
Räntekostnader på fastighetslån		-3 044 694	-3 117 249
Övriga räntekostnader		-29 639	-16 432
Summa kapitalnetto		-3 071 730	-3 131 446
Resultat efter finansiella poster		-13 731 685	-14 019 255
Årets resultat		-13 731 686	-14 019 253

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	612 131 126	622 776 459
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	69 106	79 930
Inventarier, verktyg och installationer	8	281 887	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	84 531 955	37 149 694
		697 014 074	660 006 083
Summa anläggningstillgångar		697 014 074	660 006 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		107 298	213 236
Övriga fordringar		2 710 112	2 292 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 959 894	2 429 223
Avräkningskonto förvaltare		0	2 428 866
		4 777 304	7 364 003
<i>Kassa och bank</i>		8 452 486	25 371 442
Summa omsättningstillgångar		13 229 790	32 735 445
SUMMA TILLGÅNGAR		710 243 864	692 741 528

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		531 209 900	524 972 200
Uppåtelseavgifter		39 361 855	34 984 555
		570 571 755	559 956 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 396 255	-22 377 002
Årets resultat		-13 731 686	-14 019 253
		-50 127 941	-36 396 255
Summa eget kapital		520 443 814	523 560 500
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		0	160 750 000
Summa långfristiga skulder		0	160 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	180 954 756	0
Leverantörsskulder		2 043 000	2 123 290
Skuld fastighetsskatt/-avgift		2 513 144	2 475 178
Övriga skulder		323 450	216 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 965 700	3 616 034
Summa kortfristiga skulder		189 800 050	8 431 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		710 243 864	692 741 528

Kassaflödesanalys

Not

2020-07-01
-2021-06-30

2019-07-01
-2020-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-13 731 686

-14 019 253

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

10 662 903

10 656 158

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-3 068 783

-3 363 095

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

105 938

-192 537

Förändring av kortfristiga fordringar

64 398

59 376

Förändring av leverantörsskulder

-80 290

-4 942 002

Förändring av kortfristiga skulder

482 052

683 575

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 496 685

-7 754 683

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-47 670 893

-21 581 815

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-47 670 893

-21 581 815

Finansieringsverksamheten

Betalda medlemsinsatser vid upplåtelser

10 615 000

19 825 000

Upptagna lån

20 204 756

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

30 819 756

19 825 000

Årets kassaflöde

-19 347 822

-9 511 498

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

27 800 308

37 311 806

Likvida medel vid årets slut

8 452 486

27 800 308

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella 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 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, uträngörs 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.

Nyckeltalsdefinitioner

S:a 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.

Not 1 Hyresintäkter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Bostäder	7 632 308	8 068 523
Garage	1 975 282	2 695 279
Lokaler	1 313 944	1 299 340
Övriga hyresintäkter	430 610	486 708
Hyres- och avgiftsbortfall	-122 257	-276 367
	11 229 887	12 273 483

Not 2 Övriga intäkter och ersättningar

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Bredband/Kabel TV	97 039	102 935
Elavgifter	366 550	390 743
Värmeavgifter	630	1 227
Intäkt föreningslokal och gästlägenhet	0	13 500
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	28 225	63 704
Övriga intäkter	601 497	34 407
	1 093 941	606 516

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel	63 189	387 753
Trädgårdsskötsel	271 218	352 432
Städkostnader	1 111 659	1 641 338
Snöröjning/sandning	164 562	21 239
Serviceavtal	34 394	198 021
Hisskostnader	662 472	653 771
Besiktningsskostnader	142 098	331 848
Bevakningskostnader	797 922	489 735
El	3 545 493	4 521 898
Värme	4 663 143	4 547 668
Vatten och avlopp	1 283 548	1 296 830
Avfallshantering	2 848 305	2 689 368
Försäkringskostnader	712 691	633 771
Kabel-TV	207 217	203 451
Bredband	522 503	353 252
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	39 369	137 012
Övriga driftskostnader	211 345	27 294
Teknisk förvaltning	2 172 379	1 289 390
	19 453 507	19 776 071

Not 4 Administrationskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Kreditupplysningar	6 188	4 732
Inkasso- och KFM-avgifter	3 753	1 657
Hantering av överlåtelse och pant	0	55 855
Telefoni/datakommunikation	14 953	12 982
Porto	11 840	24 518
Föreningsgemensamma kostnader	142 336	64 360
Medlemsinformation, trycksaker	9 850	51 219
Revisionsarvode	249 420	295 337
Ekonomisk förvaltning	794 377	487 370
Bankkostnader	8 845	5 754
Konsultarvoden	320 911	1 023 193
Juridisk konsultation	864 601	117 681
Medlems- föreningsavgifter	20 250	6 660
Övriga poster	215 555	309 958
	2 662 879	2 461 276

Not 5 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	463 006	231 500
Övriga ersättningar	15 690	7 227
	478 696	238 727
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	124 819	62 731
	124 819	62 731
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	603 515	301 458

Not 6 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	655 599 572	655 599 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	655 599 572	655 599 572
Ingående avskrivningar	-32 823 113	-22 177 779
Årets avskrivningar	-10 645 333	-10 645 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 468 446	-32 823 113
Utgående redovisat värde	612 131 126	622 776 459

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	695 744	695 744
Försäljningar/utrangeringar	-587 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 244	695 744
Ingående avskrivningar	-40 814	-29 990
Försäljningar/utrangeringar	12 500	0
Årets avskrivningar	-10 824	-10 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 138	-40 814
Ingående nedskrivningar	-575 000	-575 000
Återförda nedskrivningar	575 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-575 000
Utgående redovisat värde	69 106	79 930

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	288 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 632	0
Årets avskrivningar	-6 746	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 746	0
Utgående redovisat värde	281 886	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående aktiveringar	37 149 895	15 567 880
Årets aktiveringar	47 382 260	21 581 815
Utgående ackumulerade aktiveringar	84 532 155	37 149 695
Utgående redovisat värde	84 532 155	37 149 695

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
SEB fastighetslån	1,48	2021-07-15	122 500 000	122 500 000
SEB fastighetslån	1,48	2021-07-15	38 250 000	38 250 000
SEB Byggnadskreditiv	2,42		20 204 755	
			180 954 755	160 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 954 755	0

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

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggmästargruppen AB (BMG) har kontrakterats av föreningen att ta vid där Lawab slutade. BMG kom igång med arbetet under hösten och har nu jobbat ikapp det som låg efter i tidplanen. Entreprenaden är en samverkansentreprenad och den fortlöper enligt plan. Samarbetet med BMG fungerar mycket bra.

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare vatteskador uppkommit. Styrelsen för dialog med SEB gällande finansiering av återställande genom att undanta amorteringskravet på de försäljningarna av två hyresrätter som skett under hösten 2021.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	305 750 000 305 750 000	245 000 000 245 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundbyberg 2021-11-25



Bo Johansson
Ordförande



Grin Lindgren



Göran Persson



Matz Ahlström



Pouran Djampour



Rolf Lindström



Daniel Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor
Ersättare för ordinarie 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 2020—30 juni 2021.

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 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2020—30 juni 2021 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 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 2021-11-25

I egenskap av ersättare för ordinarie revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor