

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9**  
769631-0361

Räkenskapsåret  
2021-07-01 - 2022-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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. 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. 370 lägenheter var per 2022-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 93 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 2022 uppgått till 1 519 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 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  
Porttelefon, service Sundbybergs Bredband AB  
Porttelefon, abonnemang Telia Sverige AB/All Tele  
Sopsug Sundbyberg Vatten och Avfall  
Uppvärmning Norrenergi AB  
Vatten Sundbyberg Vatten och Avfall  
Städ Belles Golv & St d AB (Uppsagda hösten 2022)

## **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 652,30 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 2021-12-09 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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-12-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Göran Persson

Bo Johansson

Rolf Lindström

Grim Lindgren

Gustav Rånby

Daniel Svensson

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 22 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC")

Huvudansvarig revisor: Per Andersson, auktoriserad revisor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Augusti 2021

Företaget Byggmästargruppen AB kontrakteras att fortsätta arbetet med renoveringen, etapp 1 där Lawab slutade. Föreningen har fortfarande en ekonomisk tvist med Lawab AB och styrelsens bedömning är att den kommer falla ut till föreningens fördel.

### December 2021

Föreningen lämnar in ansökan om stöd för energieffektivisering. Länsstyrelsen beslutar i juni 2022 att bevilja föreningen ett stöd på 23 262 209 kr.

### Juli-juni 21-22

Omfattande vattenskador har uppstått i ett flertal portar. Alla akuta vattenskador har åtgärdats under året. Dessa portar är bl.a. 17, 47, 63, 77, 89 & 91. Stambytet, som var planerat att utföras i etapp 2, som var tänkt att starta direkt efter etapp 1, kommer att ske i långsammare takt. På grund av rådande ekonomiska situation, vill vi göra stambytet i flera mindre delar och se till att respektive del är finansierad, utan lån, innan arbetet börjar. Finansieringen av detta är primärt tänkt att ske genom försäljning av hyresrätter.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Juli 2022

En förskott beviljat energieffektiviseringsstöd på 11 644 839 kr betalas ut. Resterande medel kommer att betalas ut efter att slutredovisning lämnats in och godkänts av länsstyrelsen.

### Augusti 2022

Byggmästargruppen stöter på "berg i dagen" då rören för sopsugen skall läggas ned. Problemet åtgärdas dock utan att budgeten överskrids.

### September 2022

Två stycken hyresrätter uppläts som bostadsrätt med tillträde i oktober och november 2022.

### November 2022

Styrelsen fattar beslut om att höja avgifterna med 30% från och med 2023-01-01 för att möta de ökade energipriserna samt räntekostnaderna till följd av världsläget. Avgiftshöjningen ligger i nivå med vad som anges i känslighetsanalysen i ekonomisk plan.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 475 (474) medlemmar. Under räkenskapsåret har 39 (34) överlåtelse och 4 (4) upplåtelse skett. 3 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
S:a nettoomsättning	28 741	28 774	27 874
Resultat efter finansiella poster	-10 431	-13 732	-14 019
Resultat exklusive avskrivningar	288,0	-3 215,0	-3 363,0
Soliditet (%)	65,1	73,3	75,6
Skuldränta (%)	2,0	1,8	1,9
Lån per kvm bostadsyta	7 428,0	5 135,0	4 562,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	9 305,0	6 490,0	5 794,0
Belåningsgrad (%)	32,7	25,5	23,2
Lån i förhållande till taxeringvärde	36,3	32,2	28,6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	652,0	590,0	540,0
Hyresintäkter per kvm hyresrättsyta	1 060,0	1 038,0	1 064,0
Hyresintäkter per kvm lokalyta	541,0	569,0	558,0
Elkostnad per kvm totalyta	119,0	94,0	120,0
Värmekostnad per kvm totalyta	130,0	124,0	121,0
Vattenkostnad per kvm totalyta	34,0	34,0	35,0

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	531 209 900	39 361 855	-36 396 255	-13 731 686	<b>520 443 814</b>
Upplåtelse av bostadsrätter	6 199 700	4 840 200			<b>11 039 900</b>
Disposition av föregående års resultat:			-13 731 686	13 731 686	<b>0</b>
Årets resultat				-10 430 731	<b>-10 430 731</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>537 409 600</b>	<b>44 202 055</b>	<b>-50 127 941</b>	<b>-10 430 731</b>	<b>521 052 983</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-50 127 940
årets förlust	-10 430 731
	<b>-60 558 671</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-60 558 671
	<b>-60 558 671</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		17 547 063	16 450 605
Hysesintäkter	1	9 829 353	11 229 888
Övriga intäkter och ersättningar	2	1 364 540	1 093 941
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>28 740 956</b>	<b>28 774 434</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-1 657 888	-2 117 201
Periodiskt underhåll		-28 645	-2 242 180
Driftskostnader	3	-19 789 922	-19 453 505
Administrationskostnader	4	-2 351 749	-2 662 880
Styrelsearvoden och andra ersättningar	5	-599 832	-603 515
Fastighetsavgift/skatt		-1 589 297	-1 692 205
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-26 017 333</b>	<b>-28 771 486</b>
Avskrivning byggnad		-10 645 330	-10 645 333
Avskrivningar övrigt		-73 885	-17 570
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-10 719 215</b>	<b>-10 662 903</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-7 995 592</b>	<b>-10 659 955</b>
Ränteintäkter		0	2 603
Räntekostnader på fastighetslån		-2 400 713	-3 044 694
Övriga räntekostnader		-34 426	-29 639
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 435 139</b>	<b>-3 071 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 430 731</b>	<b>-13 731 685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 430 731</b>	<b>-13 731 686</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	601 485 796	612 131 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	58 282	69 106
Inventarier, verktyg och installationer	8	325 501	281 887
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	191 337 388	84 531 955
		<b>793 206 967</b>	<b>697 014 074</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>793 206 967</b>	<b>697 014 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63 120	107 298
Övriga fordringar		2 858 479	2 710 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 310 798	1 959 894
		<b>4 232 397</b>	<b>4 777 304</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		2 380 006	8 452 486
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 612 403</b>	<b>13 229 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>799 819 370</b>	<b>710 243 864</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		537 409 600	531 209 900
Uppåtelseavgifter		44 202 155	39 361 855
		<b>581 611 755</b>	<b>570 571 755</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-50 127 940	-36 396 255
Årets resultat		-10 430 731	-13 731 686
		<b>-60 558 671</b>	<b>-50 127 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>521 053 084</b>	<b>520 443 814</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	261 740 171	180 954 756
Leverantörsskulder		11 047 649	2 043 000
Skuld fastighetskatt/-avgift		2 852 814	2 513 144
Övriga skulder		390 857	323 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 734 795	3 965 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>278 766 286</b>	<b>189 800 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>799 819 370</b>	<b>710 243 864</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-10 430 731	-13 731 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 719 215	10 662 903
Förändring skatteskuld/fordran		339 670	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>628 154</b>	<b>-3 068 783</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		44 178	105 938
Förändring av kortfristiga fordringar		500 729	64 398
Förändring av leverantörsskulder		9 004 648	-80 290
Förändring av kortfristiga skulder		-1 163 496	482 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 014 213</b>	<b>-2 496 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-106 912 108	-47 670 893
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106 912 108</b>	<b>-47 670 893</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Betalda medlemsinsatser vid upplåtelse		11 040 000	10 615 000
Upptagna lån		80 785 415	20 204 756
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>91 825 415</b>	<b>30 819 756</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 072 480</b>	<b>-19 347 822</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 452 486	27 800 308
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 380 006</b>	<b>8 452 486</b>

## 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, uttrangeras 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 (äkta 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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Bostäder	7 526 836	7 632 308
Garage	1 225 884	1 975 282
Lokaler	1 299 061	1 313 944
Övriga hyresintäkter	280 571	430 610
Hyres- och avgiftsbortfall	-503 000	-122 257
	<b>9 829 352</b>	<b>11 229 887</b>

### Not 2 Övriga intäkter och ersättningar

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Bredband/Kabel TV	88 680	97 039
Elavgifter	351 780	366 550
Värmeavgifter	1 260	630
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	74 643	28 225
Övriga intäkter	848 177	601 497
	<b>1 364 540</b>	<b>1 093 941</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel	176 884	63 189
Trädgårdsskötsel	32 145	271 218
Städkostnader	1 971 584	1 111 659
Snöröjning/sandning	112 910	164 562
Serviceavtal	58 662	34 394
Hisskostnader	698 454	662 472
Besiktningkostnader	15 718	142 098
Bevakningskostnader	536 042	797 922
El	4 449 574	3 545 493
Värme	4 894 829	4 663 143
Vatten och avlopp	1 292 800	1 283 548
Avfallshantering	1 574 270	2 848 305
Försäkringskostnader	740 044	712 691
Kabel-TV	212 235	207 217
Bredband	485 343	522 503
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 629	39 369
Övriga driftskostnader	351 653	211 345
Teknisk förvaltning	2 173 147	2 172 379
	<b>19 789 923</b>	<b>19 453 507</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Kreditupplysningar	0	6 188
Inkasso- och KFM-avgifter	150	3 753
Hantering av överlåtelse och pant	87 601	0
Telefoni/datakommunikation	11 729	14 953
Porto	29 144	11 840
Föreningsgemensamma kostnader	41 717	142 336
Medlemsinformation, trycksaker	27 731	9 850
Revisionsarvode	185 330	249 420
Ekonomisk förvaltning	788 609	794 377
Bankkostnader	20 625	8 845
Konsultarvoden	704 892	320 911
Juridisk konsultation	325 715	864 601
Medlems- föreningsavgifter	6 865	20 250
Övriga poster	121 641	215 555
	<b>2 351 749</b>	<b>2 662 879</b>

### Not 5 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	463 001	463 006
Övriga ersättningar	11 857	15 690
	<b>474 858</b>	<b>478 696</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	124 974	124 819
	<b>124 974</b>	<b>124 819</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>599 832</b>	<b>603 515</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	655 599 572	655 599 572
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>655 599 572</b>	<b>655 599 572</b>
Ingående avskrivningar	-43 468 446	-32 823 113
Årets avskrivningar	-10 645 330	-10 645 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 113 776</b>	<b>-43 468 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>601 485 796</b>	<b>612 131 126</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	108 244	695 744
Försäljningar/utrangeringar	0	-587 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 244</b>	<b>108 244</b>
Ingående avskrivningar	-39 138	-40 814
Försäljningar/utrangeringar	0	12 500
Årets avskrivningar	-10 824	-10 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 962</b>	<b>-39 138</b>
Ingående nedskrivningar	0	-575 000
Återförda nedskrivningar	0	575 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 282</b>	<b>69 106</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	288 633	0
Inköp	106 675	288 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>395 308</b>	<b>288 632</b>
Ingående avskrivningar	-6 746	0
Årets avskrivningar	-63 061	-6 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 807</b>	<b>-6 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>325 501</b>	<b>281 886</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående aktiveringar	84 532 155	37 149 895
Årets aktiveringar	106 805 233	47 382 260
<b>Utgående ackumulerade aktiveringar</b>	<b>191 337 388</b>	<b>84 532 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 337 388</b>	<b>84 532 155</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
SEB fastighetslån	2,06	2022-07-29	122 500 000	122 500 000
SEB fastighetslån	2,06	2022-07-29	38 250 000	38 250 000
SEB Byggnadskreditiv	2,77		100 990 171	20 204 755
			<b>261 740 171</b>	<b>180 954 755</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			261 740 171	180 954 755

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

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	375 570 000	305 750 000
	<b>375 570 000</b>	<b>305 750 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En förskott på beviljat energieffektiviseringsstöd på 11 644 839 kr har betalats ut till föreningen i juli. Resterande medel kommer att betalas ut efter att slutredovisning lämnats in och godkänts av länsstyrelsen.

I november fattade Styrelsen beslut om att höja avgifterna med 30% från och med 2023-01-01 för att möta de ökade energipriserna samt räntekostnaderna till följd av världsläget. Avgiftshöjningen ligger i nivå med vad som anges i känslighetsanalysen i ekonomisk plan.

Efter räkenskapsårets utgång har två stycken hyresrätter upplåtits som bostadsrätt till ett totalt belopp om 5 180 000 kr.

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

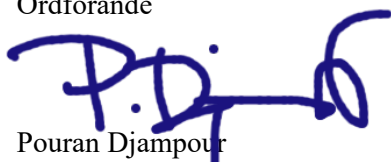
Sundbyberg 2022-11-23



Göran Persson  
Ordförande



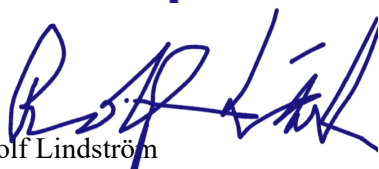
Bo Johansson



Pouran Djampour



Grim Lindg



Rolf Lindström



Daniel Svensson



Gustav Rånby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
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 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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 2021-07-01 – 2022-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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.

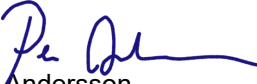
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som



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 2022-11-24  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor