Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9

769631-0361

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen i enlighet med föreningens stagdgar.

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. 387 lägenheter var per 2025-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 76 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 2025 uppgått till 1724 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet uppgår till 715 000 000 kr varav byggnadsvärdet är 503 000 000 kr och markvärdet 212 000 000 kr. Värdeår är 1970.

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Förvaltning

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

Övriga väsentliga avtal

Elhandel, Nordic Green Energy
Elnät, Vattenfall Eldistribution AB
Garage-/hisservice, Trygga Hiss i Stockholm 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

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 102 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 2024-11-21 följande sammansättning:

Ledamöter:
Gustav Rånby, ordförande
Rolf Lindström
Yasser Alho
Ingemar Larsson
Feng Wan
Heidi Asmanova
Hauraa Eddnan Husein

Suppleanter
Matz Åhlström
Almaz Beraki Kibrasdotter
Liza Lindqvist

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-11-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Gustav Rånby, ordförande
Rolf Lindström
Yasser Alho
Hauraa Eddnan Husein
Liza Lindqvist
Gary Aelius
Hanna Youssef

Suppleanter
Matz Åhlström
Almaz Beraki Kibrasdotter
Mohammad Al-Khafaji

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

Revisor
Aron Cicek, auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Perioden har präglats av få ekonomiska överraskningar och ett resultat som ligger väl i linje med budget.

Ett undantag är kostnaden för hissreparationer som överskridit den budgeterade kostnaden. Det handlar till stor del om att hissarna har nått sin livslängd, att ett flertal hissar underkändes vid besiktning, samt att ett antal hissar stannat och krävt byte av dyra komponenter. Den långsiktiga lösningen är att genomföra föreningens underhållsplan och enligt planen ska hissarna byggas om. Att bygga om hissarna är en stor besparing jämfört med att installera nya hissar.

Sjunkande räntekostnader, samt även försäljning av frigjorda lägenheter har skapat ett likviditetsutrymme. Det har utnyttjats till följande:

• Hantering av vattenskador.
• Återställning av altaner.
• Investering i en lösning från Nrlyze som mäter temperaturen i alla föreningens lägenheter, samt optimerar värmeregleringen så att den blir jämnare och mer exakt då regleringen sker mot temperaturen i lägenheterna i stället för utomhustemperaturen. Det här förväntas även ge en energibesparing på 10–15% (Nrlyze garanterar 10%). Vi kommer även att ansöka om energibidrag upp till 50% för detta.
• Uppstart av ett projekt för installation av solceller på föreningens tak, med syfte att minska föreningens elförbrukning. Även för detta projekt kommer föreningen att söka energibidrag med upp till 50%.

Trenden för ekonomin i stort är fortsatt positiv och de mest bidragande orsakerna är:

• Minskande driftkostnader generellt (11% minskning på årsbasis, jämfört med föregående år).
• Förväntade energibesparingar.
• Sjunkande räntekostnader.
• Ökad uthyrning av garageplatser.
• Ökad uthyrning av lokaler.

Den sammantagna effekten är att föreningens ekonomi är på väg att stabiliseras mot ett överskott som är rimligt i förhållande till avskrivningar och underhåll. Det här är självfallet väldigt positivt och föreningens ekonomi tänder snart på alla cylindrar och går utan jämförelse bättre än den någonsin har gjort.

Vad gäller garageplatserna har styrelsen arbetat aktivt med fysisk och digital annonsering, vilket kan antas ha bidragit till den utökade uthyrningen.

Vad gäller lokalerna har styrelsen arbetat aktivt med att hitta hyresgäster, samt även anlitat en lokalmäklare.

Vad gäller förskolelokalen så lyckades styrelsen teckna ett kontrakt med en förskola och även reparera ventilationsaggregat, samt säkerställa en godkänd OVK. Tyvärr gav kommunen inte förskolan godkänt för att starta med hänvisning till överkapacitet. Beslutet överklagas. Styrelsen har också skickat in ett e-förslag som fick hela 123 röster (gräns för att beredas av staden 100 röster) med syfte att möjliggöra förskoleverksamhet i ändamålsenliga, tomställda lokaler i Hallonbergen.

Styrelsen har också yttrat sig i granskningsfasen för detaljplanen för Hallonbergen centrum, med hjälp från advokat. Kommunen har föreslagit att delvis avveckla samfälligheten och styrelsen verkar för att samfälligheten som helhet läggs ned.

Tack vare vår förvaltares stora engagemang kring säkerhet har ett stort antal säkerhetsrelaterade incidenter hanterats och säkerheten i fastigheten förbättras fortlöpande.

Under perioden har en hyresrätt ombildats via flyttbidrag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 495 (483) medlemmar. Under räkenskapsåret har 16 (24) överlåtelser och 8 (5) upplåtelser skett. 3 (4) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	43 074	38 381	38 948	28 741
Resultat efter finansiella poster	-15 303	-30 774	-5 172	-10 431
Soliditet (%)	55,0	54,8	57,2	65,1
Elkostnad per kvm totalyta	87	90	98	119
Värmekostnad per kvm totalyta	113	119	117	130
Vattenkostnad per kvm totalyta	68	61	42	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 087	962	742	621
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 557	10 557	9 720	6 971
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 486	13 700	12 788	9 256
Sparande per kvm (kr/kvm)	28	-189	151	8
Räntekänslighet (%)	12,4	14,2	17,2	14,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	271	256	283
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,7	72,5	54,4	61,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, sida 12.

Föreningens sparande har under året varit lågt på grund till följd av den tidigare höga inflationen och höra räntenivåerna. Styrelsen har under föregående räkenspasåret höjt avgifterna för att möta de ökade kostnaderna. Sparandet förväntas fortsätta öka under kommande räkenskapsår efter att räntorna fortsatt nedåt samt att effekten tidigare avgiftshöjningar får full effekt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	549 845 100	50 936 655	-60 558 671	-30 774 466	**509 448 618**
Upplåtelse av bostadsrätter	11 626 100	1 288 900			**12 915 000**
Disposition av föregående års resultat:			-30 774 466	30 774 466	**0**
Årets resultat				-15 303 315	**-15 303 315**
Belopp vid årets utgång	**561 471 200**	**52 225 555**	**-91 333 137**	**-15 303 315**	**507 060 303**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-96 505 464
årets förlust	-15 303 315
	-111 808 779

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-111 808 779
	-111 808 779

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		32 024 515	27 854 657
Hyresintäkter	1	9 184 623	9 661 880
Övriga intäkter och ersättningar	2	1 864 744	864 860
Summa nettoomsättning		**43 073 882**	**38 381 397**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-3 654 679	-6 310 458
Driftskostnader	3	-18 693 520	-20 933 049
Administrationskostnader	4	-2 055 895	-7 144 060
Styrelsearvoden och andra ersättningar	5	-609 285	-620 872
Fastighetsavgift/skatt		-1 628 213	-1 636 539
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-26 641 592**	**-36 644 978**
Avskrivning byggnad		-15 114 866	-12 908 536
Avskrivningar övrigt		-262 161	-210 166
Summa avskrivningar		**-15 377 027**	**-13 118 702**
Resultat före finansiella poster		**1 055 263**	**-11 382 283**
Ränteintäkter		9 403	322 608
Räntekostnader på fastighetslån		-16 303 968	-19 648 911
Övriga räntekostnader		-64 013	-65 880
Summa kapitalnetto		**-16 358 578**	**-19 392 183**
Resultat efter finansiella poster		**-15 303 315**	**-30 774 466**
Årets resultat		**-15 303 315**	**-30 774 466**

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	877 889 831	882 861 999
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	25 810	36 634
Inventarier, verktyg och installationer	8	732 889	842 803
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 903 206	23 035 101
		895 551 736	**906 776 537**
Summa anläggningstillgångar		**895 551 736**	**906 776 537**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 529 113	588 046
Övriga fordringar		3 780 449	3 183 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 513 171	2 955 348
		7 822 733	**6 726 997**
Kassa och bank		8 587 296	7 203 180
Summa omsättningstillgångar		**16 410 029**	**13 930 177**
SUMMA TILLGÅNGAR		**911 961 765**	**920 706 714**

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 471 200	549 845 100
Uppåtelseavgifter		52 225 555	50 936 655
		613 696 755	**600 781 755**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-96 505 464	-65 730 998
Årets resultat		-15 303 315	-30 774 466
		-111 808 779	**-96 505 464**
Summa eget kapital		**501 887 976**	**504 276 291**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	396 407 500	396 407 500
Leverantörsskulder		2 299 930	7 910 081
Övriga skulder		6 447 967	6 475 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 918 392	5 637 180
Summa kortfristiga skulder		**410 073 789**	**416 430 423**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**911 961 765**	**920 706 714**

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 303 315	-30 774 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		15 377 027	13 118 702
Förändring skatteskuld/fordran		6 506	51 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**80 218**	**-17 604 372**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-941 067	-506 757
Förändring av kortfristiga fordringar		-154 669	29 038 767
Förändring av leverantörsskulder		-5 610 151	-7 871 805
Förändring av kortfristiga skulder		-752 990	19 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7 378 659**	**3 075 552**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 152 225	-38 952 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 152 225**	**-38 952 684**
Finansieringsverksamheten			
Betalda medlemsinsatser vid upplåtelser		12 915 000	10 195 000
Upptagna lån		0	31 452 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**12 915 000**	**41 647 621**
Årets kassaflöde		**1 384 116**	**5 770 489**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 203 180	1 432 691
Likvida medel vid årets slut		**8 587 296**	**7 203 180**

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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
Installationer	15 år
Altaner	15 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.

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar 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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Not 1 Hyresintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Bostäder	6 482 040	7 646 910
Garage	2 380 990	1 860 941
Lokaler	464 534	305 577
Övriga hyresintäkter	142 158	151 488
Hyres- och avgiftsbortfall	-285 100	-303 036
	9 184 622	**9 661 880**

Not 2 Övriga intäkter och ersättningar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Elavgifter	1 478 545	767 987
Intäkt föreningslokal och gästlägenhet	29 303	25 200
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	67 557	56 463
Övriga intäkter	289 339	15 210
	1 864 744	**864 860**

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	698 236	1 417 908
Trädgårdsskötsel	490 300	791 928
Städkostnader	886 155	177 999
Snöröjning/sandning	37 506	20 056
Serviceavtal	103 286	32 044
Hisskostnader	403 034	738 376
Besiktningskostnader	26 333	16 478
Bevakningskostnader	272 410	424 205
El	3 257 770	3 383 915
Värme	4 247 509	4 469 364
Vatten och avlopp	2 542 191	2 909 243
Avfallshantering	999 310	1 049 670
Försäkringskostnader	878 644	870 840
Kabel-TV	253 620	245 100
Bredband	529 905	525 273
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 722	11 542
Övriga driftskostnader	476 447	1 654 698
Teknisk förvaltning	2 575 143	2 194 409
	18 693 521	**20 933 048**

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Not 4 Administrationskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hantering av överlåtelse och pant	70 718	45 635
Telefoni/datakommunikation	6 553	7 417
Porto	121 490	29 951
Föreningsgemensamma kostnader	70 958	61 105
Revisionsarvode	168 789	328 696
Ekonomisk förvaltning	783 455	820 148
Bankkostnader	36 965	30 381
Konsultarvoden	513 310	434 900
Juridisk konsultation	129 374	5 264 306
Medlems- föreningsavgifter	13 930	13 930
Övriga poster	140 352	107 592
	2 055 894	**7 144 061**

Not 5 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	463 000	462 997
Övriga ersättningar	4 650	15 000
	467 650	**477 997**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	141 635	142 875
	141 635	**142 875**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**609 285**	**620 872**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	960 548 906	656 604 431
Inköp	10 142 698	303 944 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**970 691 604**	**960 548 906**
Ingående avskrivningar	-77 686 907	-64 778 371
Årets avskrivningar	-15 114 865	-12 908 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-92 801 772**	**-77 686 907**
Utgående redovisat värde	**877 889 832**	**882 861 999**
Bokfört värde byggnader	657 739 496	662 711 663
Bokfört värde mark	220 150 336	220 150 336
	877 889 832	**882 861 999**

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	108 244	108 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 244**	**108 244**
Ingående avskrivningar	-71 610	-60 786
Årets avskrivningar	-10 824	-10 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-82 434**	**-71 610**
Utgående redovisat värde	**25 810**	**36 634**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 197 755	799 832
Inköp	141 423	397 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 339 178**	**1 197 755**
Ingående avskrivningar	-354 953	-155 611
Årets avskrivningar	-251 337	-199 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-606 290**	**-354 953**
Utgående redovisat värde	**732 888**	**842 802**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående aktiveringar	23 035 100	288 424 814
Årets aktiveringar	43 825	38 140 851
Omklassificeringar	-6 175 720	-303 530 565
Utgående ackumulerade aktiveringar	**16 903 205**	**23 035 100**
Utgående redovisat värde	**16 903 205**	**23 035 100**

Dokument-ID 09222115557563105933 Signerat GR, RL, YA, LL, GA, HY, AC, HEH

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SEB fastighetslån	3,36	2025-09-28	122 500 000	122 500 000
SEB fastighetslån	3,47	2025-09-28	35 702 500	35 702 500
SEB fastighetslån	3,62	2025-07-28	50 000 000	50 000 000
SEB fastighetslån	3,62	2025-07-28	64 205 000	64 205 000
SEB fastighetslån	3,62	2025-07-28	50 000 000	50 000 000
SEB fastighetslån	3,62	2025-07-28	50 000 000	50 000 000
SEB fastighetslån	3,36	2025-09-28	16 000 000	16 000 000
SEB fastighetslån	3,48	2025-09-16	8 000 000	8 000 000
			396 407 500	**396 407 500**
Kortfristig del av långfristig skuld			396 407 500	364 954 879

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	396 408 000	396 408 000
	396 408 000	**396 408 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under september 2025 har en lägenhet upplåtits som bostadsrätt.

Sundbyberg 2025-11-24

Gustav Rånby
Ordförande

Rolf Lindström

Yasser Alho

Hauraa Eddnan Husein

Liza Lindqvist

Gary Aelius

Hanna Youssef

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-11-25

Aron Cicek
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2024 till 30 juni 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för perioden 1 juli 2023 till 30 juni 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

• identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

åsidosättande av intern kontroll. • skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2024 till 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag (vi) har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

•företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

•på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt (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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Stockholm 2025-11-25

Aron Cicek

Auktoriserad Revisor