

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9

769631-0361

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Terränglöparen 9 i Sundbybergs kommun 2017-06-01. Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 463 lägenheter samt 29 lokaler. 379 lägenheter var per 2024-06-30 upplåtna med bostadsrätt och 84 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 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Förvaltning

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

Övriga väsentliga avtal

Elhandel, Nordic Green Energy
Elnät, Vattenfall Eldistribution AB
Garage-/hisservice, KONE AB
Hissbesiktning, Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV/Bredband, Com Hem AB/Sundbyberg Bredbands AB
Parkeringsövervakning, Aimo park AB
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, Svea Service Stockholm AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 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 2023-12-07 följande sammansättning:

Ledamöter

Göran Persson, ordförande
Bo Johansson
Rolf Lindström
Grim Lindgren
Gustav Rånby
Yasser Alho
Matz Åhlström

Suppleanter

Nura Bissari
Almaz Beraki Kibrasdotter
Hiwet Hagos-Nashih

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-12-07 haft 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

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

Styrelsen har under året haft 24 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC")

Huvudansvarig revisor: Ella Bladh, auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden 2023/2024 har styrelsen fokuserat på konsolidering och flera viktiga projekt och processer har avslutats. Några viktiga exempel är:

- Etapp1 där projektet är slutbesiktigat och slutbetalt samt att garaget är godkänt av kommunen.
- Tvisten med den entreprenör som avbröt projektet där föreningen delvis förlorade men samtidigt är tacksamma för ett avslut som vi kunnat hantera.
- Flera förhandlingar och förlikningar med leverantörer kopplade till Etapp1 har kommit till ett avslut.
- Ett viktigt avslut är också den förhandling som föreningen genomfört med föreningens juridiska ombud och där vi efter en konstruktiv dialog funnit en lösning i godo.
- Införande av individuell mätning debitering av el (IMD).

De processer (exempelvis ovan nämnda) som pågått har medfört ofinansierade kostnader med stor påverkan på föreningens likvida medel; det här har medfört en högst pressad likviditet. Att räntan och inflationen under perioden har passerat sina maxima har inte underlättat för föreningen.

Tack vare dessa olika avslut och även med hänsyn till utfallen av dessa har relationen med föreningens kreditgivare förbättrats, vilket i sin tur har resulterat i förbättrade räntevillkor.

En viktig del i hanteringen av föreningens likviditet har varit styrelsens aktiva arbete med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Styrelsen har:

- Agerat mot misskötsel och uthyrning av hyresrätter i andrahand.
- Introducerat tydliga rutiner för hur hyresgäster kan investera i föreningen och köpa ut sitt boende.
- Introducerat möjlighet till flyttbidrag.

En annan viktig del är att föreningens avgifter har anpassats till en långsiktigt hållbar nivå som styrelsen

bedömer bör ligga fast, utan höjningar eller sänkningar inom en överskådlig framtid.

Sammantaget har detta resulterat i ett positivt kassaflöde och en likviditet under kontroll.

Vad gäller styrelsens arbete så har styrelsen fokuserat på ordning och reda, tydliga processer och rutiner samt att beslut är tydligt förankrade i styrelsen och dokumenterade i form av styrelseprotokoll. Styrelsens beslut har fattats med tydlig majoritet och med ytterst få undantag har de varit enhälliga.

Vad gäller ordning i föreningen så har styrelsen agerat på flera områden, exempelvis har styrelsen:

- Agerat mot olovlig andrahandsuthyrning.
- Agerat mot skadegörelse.
- Agerat mot nedskräpning.
- Agerat mot brott mot ordningsregler.
- Agerat mot olovlig ändring eller tillbyggnad av bostaden.

Underhållsplan

Ett viktigt resultat som är positivt för föreningens övergripande finanser är att styrelsen med stöd från vår tekniska förvaltning har tagit fram en ny underhållsplan och sett till den nya underhållsplanen så är föreningens ekonomi helt i linje med den ekonomiska plan som föreningen grundades på, både med hänsyn till ambitionen på planerat underhåll och storleken på föreningens lån.

Sammanfattning

Perioden 2023/2024 har präglats av konsolidering och ett aktivt styrelsearbete, vilket de 24 styrelsemöten som hållits under perioden vittnar om. Vi har arbetat med att avsluta viktiga projekt, hantera juridiska och ekonomiska utmaningar samt att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Positiva resultat har möjliggjorts av ett mycket bra samarbete med vår tekniska och ekonomiska förvaltning som varit stöttande och engagerade i arbetet med föreningen.

Perioden har utöver ovan präglats av hög inflation och höga räntor och att föreningen har varit tvungen att anpassa ekonomin till ett högt kostnadsläge. Bättre räntevillkor i kombination med förväntat fallande räntor förväntas därför ge överskott i förhållande till den löpande ekonomin och utrymme för nödvändiga investeringar i fastigheten på medellång sikt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 483 (473) medlemmar. Under räkenskapsåret har 16 (24) överlåtelse och 5 (4) upplåtelse skett. 4 (2) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	38 381	38 948	28 741
Resultat efter finansiella poster	-30 774	-5 172	-10 431
Soliditet (%)	54,8	57,2	65,1
Elkostnad per kvm totalyta	90,0	98,0	119,0
Värmekostnad per kvm totalyta	119,0	117,0	130,0
Vattenkostnad per kvm totalyta	61,0	42,0	34,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	962,1	742,1	620,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 557,4	9 719,7	6 970,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 700,4	12 788,4	9 256,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	-188,6	150,6	7,7
Räntekänslighet (%)	14,2	17,2	14,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270,6	256,3	283,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,5	54,4	61,0

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

Föreningens sparande har under året varit negativt på grund av hög inflation samt höga räntekostnader. Styrelsen har under räkenskapsåret höjt avgifterna för att möta de ökade kostnaderna. Sparandet förväntas vända till ett positivt sparande under kommande räkenskapsår efter att räntorna sjunker och avgiftshöjningen får full effekt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	542 575 700	48 011 055	-60 558 671	-5 172 327	524 855 757
Upplåtelse av bostadsrätter	7 269 400	2 925 600			10 195 000
Disposition av föregående års resultat:				5 172 327	5 172 327
Årets resultat				-30 774 466	-30 774 466
Belopp vid årets utgång	549 845 100	50 936 655	-60 558 671	-30 774 466	509 448 618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-65 730 998
årets förlust	-30 774 466
	-96 505 464
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-96 505 464
	-96 505 464

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		27 854 657	21 179 292
Hysesintäkter	1	9 661 880	8 383 696
Övriga intäkter och ersättningar	2	864 860	9 384 690
Summa nettoomsättning		38 381 397	38 947 678
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-6 310 458	-3 081 475
Periodiskt underhåll		0	-66 734
Driftskostnader	3	-20 933 049	-19 607 310
Administrationskostnader	4	-7 144 060	-1 790 035
Styrelsearvoden och andra ersättningar	5	-620 872	-645 764
Fastighetsavgift/skatt		-1 636 539	-1 621 707
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-36 644 978	-26 813 025
Avskrivning byggnad		-12 908 536	-10 664 595
Avskrivningar övrigt		-210 166	-96 628
Summa avskrivningar		-13 118 702	-10 761 223
Resultat före finansiella poster		-11 382 283	1 373 430
Ränteintäkter		322 608	40 393
Räntekostnader på fastighetslån		-19 648 911	-6 558 303
Övriga räntekostnader		-65 880	-27 845
Summa kapitalnetto		-19 392 183	-6 545 755
Resultat efter finansiella poster		-30 774 466	-5 172 325
Årets resultat		-30 774 466	-5 172 327

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	882 861 999	591 826 060
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	36 634	47 458
Inventarier, verktyg och installationer	8	842 803	644 221
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	23 035 101	288 424 814
		906 776 537	880 942 553
Summa anläggningstillgångar		906 776 537	880 942 553
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		588 046	81 289
Övriga fordringar		3 183 603	33 228 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 955 348	1 948 763
		6 726 997	35 259 007
<i>Kassa och bank</i>		7 203 180	1 432 691
Summa omsättningstillgångar		13 930 177	36 691 698
SUMMA TILLGÅNGAR		920 706 714	917 634 251

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		549 845 100	542 575 700
Uppåtelseavgifter		50 936 655	48 011 055
		600 781 755	590 586 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-65 730 998	-60 558 672
Årets resultat		-30 774 466	-5 172 327
		-96 505 464	-65 730 999
Summa eget kapital		504 276 291	524 855 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	396 407 500	364 954 879
Leverantörsskulder		7 910 081	15 781 885
Skuld fastighetsskatt/-avgift		3 262 396	3 211 004
Övriga skulder		3 213 266	3 169 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 637 180	5 661 439
Summa kortfristiga skulder		416 430 423	392 778 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		920 706 714	917 634 251

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-30 774 466	-5 172 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 118 702	10 755 837
Förändring skatteskuld/fordran	51 392	358 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-17 604 372	5 941 700

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-506 757	-18 169
Förändring av kortfristiga fordringar	29 038 767	-31 008 441
Förändring av leverantörsskulder	-7 871 805	4 734 236
Förändring av kortfristiga skulder	19 719	5 705 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 075 552	-14 645 601

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-38 952 684	-98 496 809
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 952 684	-98 496 809

Finansieringsverksamheten

Betalda medlemsinsatser vid upplåtelser	10 195 000	8 975 000
Upptagna lån	31 452 621	103 214 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41 647 621	112 189 709

Årets kassaflöde	5 770 489	-952 701
-------------------------	------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 432 691	2 380 006
Kursdifferens i likvida medel		
Kursdifferens i likvida medel	0	5 386
Likvida medel vid årets slut	7 203 180	1 432 691

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
Maskiner och tekniska anläggningar	10 år
Inventarier	5 år

Komponentindelning

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (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.

Not 1 Hyresintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Bostäder	7 646 910	7 125 168
Garage	1 860 941	1 084 209
Lokaler	305 577	385 638
Övriga hyresintäkter	151 488	192 492
Hyres- och avgiftsbortfall	-303 036	-403 811
	9 661 880	8 383 696

Not 2 Övriga intäkter och ersättningar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Bredband/Kabel TV	0	85 000
Elavgifter	767 987	345 480
Intäkt föreningslokal och gästlägenhet	25 200	9 200
Avgift krav, pant, överlåtelse och andrahand	56 463	72 912
Övriga intäkter	15 210	86 266
Erhållna investeringsstöd	0	8 785 832
	864 860	9 384 690

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel	1 417 908	364 447
Trädgårdsskötsel	791 928	572 644
Städkostnader	177 999	1 295 783
Snöröjning/sandning	20 056	68 224
Serviceavtal	32 044	8 014
Hisskostnader	738 376	708 664
Besiktningkostnader	16 478	6 900
Bevakningskostnader	424 205	524 985
El	3 383 915	3 676 817
Värme	4 469 364	4 378 649
Vatten och avlopp	2 306 267	1 568 210
Avfallshantering	1 652 646	1 562 167
Försäkringskostnader	870 840	753 209
Kabel-TV	245 100	224 854
Bredband	525 273	576 051
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 542	7 716
Övriga driftskostnader	1 654 698	527 397
Teknisk förvaltning	2 194 409	2 782 579
	20 933 048	19 607 310

Not 4 Administrationskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Myndighetsavgifter	0	32 538
Hantering av överlåtelse och pant	45 635	245 074
Telefoni/datakommunikation	7 417	12 171
Porto	29 951	91 836
Föreningsgemensamma kostnader	61 105	27 375
Revisionsarvode	328 696	171 286
Ekonomisk förvaltning	820 148	788 604
Bankkostnader	30 381	25 531
Konsultarvoden	434 900	128 605
Juridisk konsultation	5 264 306	47 972
Medlems- föreningsavgifter	13 930	13 830
Övriga poster	107 592	205 213
	7 144 061	1 790 035

Not 5 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	462 997	482 900
Övriga ersättningar	15 000	24 500
	477 997	507 400
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	142 875	138 364
	142 875	138 364
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	620 872	645 764

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	656 604 431	655 599 572
Inköp	303 944 475	1 004 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	960 548 906	656 604 431
Ingående avskrivningar	-64 778 371	-54 113 776
Årets avskrivningar	-12 908 536	-10 664 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 686 907	-64 778 371
Utgående redovisat värde	882 861 999	591 826 060
Bokfört värde byggnader	662 711 663	371 675 724
Bokfört värde mark	220 150 336	220 150 336
	882 861 999	591 826 060

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	108 244	108 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 244	108 244
Ingående avskrivningar	-60 786	-49 962
Årets avskrivningar	-10 824	-10 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 610	-60 786
Utgående redovisat värde	36 634	47 458

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	799 832	395 308
Inköp	397 923	404 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 197 755	799 832
Ingående avskrivningar	-155 611	-69 807
Årets avskrivningar	-199 342	-85 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-354 953	-155 611
Utgående redovisat värde	842 802	644 221

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående aktiveringar	288 424 814	191 337 388
Årets aktiveringar	38 140 851	97 087 426
Omklassificeringar	-303 530 565	
Utgående ackumulerade aktiveringar	23 035 100	288 424 814
Utgående redovisat värde	23 035 100	288 424 814

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SEB fastighetslån	4,99	2024-08-28	122 500 000	122 500 000
SEB fastighetslån	4,99	2024-08-28	35 702 500	38 250 000
SEB Byggnadskreditiv			0	204 204 879
SEB fastighetslån	4,99	2024-07-28	50 000 000	0
SEB fastighetslån	4,99	2024-07-28	64 205 000	0
SEB fastighetslån	4,99	2024-07-28	50 000 000	0
SEB fastighetslån	4,99	2024-07-28	50 000 000	0
SEB fastighetslån	4,94	2024-09-18	16 000 000	0
SEB fastighetslån	5,03	2024-09-18	8 000 000	0
			396 407 500	364 954 879
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

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	396 408 000	375 570 000
	396 408 000	375 570 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under augusti 2024 har två lägenhet upplåtits som bostadsrätt.

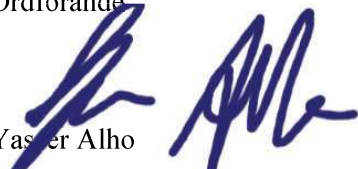
Sundbyberg 2024-10-29



Gustav Rånby
Ordförande



Rolf Lindström



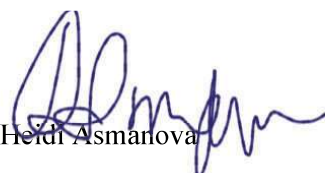
Yasser Alho



Ingemar Larsson



Feng Wan



Heidi Asmanova



Hauran Eddnan Husein

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig 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 2023 till 30 juni 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9 för räkenskapsåret 1 juli 2023 till 30 juni 2024 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 ersättningskyldighet 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 2024-10-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor