

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 5% från och med 1 juli 2020.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södra Sticklinge Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar kabel-TV och bredband.

#### Styrelsen 190101-190610

Ann-Carol Wallgren Falk  
Jessica Lundin  
Jan Matti  
Dan Bergstedt

Ordförande  
Sektreterare  
Kassör  
Ledamot

Phillip Blomquist  
Tommy Sved  
Fredrik Majby

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Undertecknad styrelseledamot i  
Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

intyggar att resultaträkningen och  
balansräkningen i årsredovisningen

har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 8 juli 2020. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intyggar också att innehållet i årsredovisningen,  
revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar  
stämmer överens med originalen.

Ort, datum: Lidingö 2 juli 2020

Charlotta Nordstrand  
Charlotta Nordstrand

**Styrelsen 190611-191231**

Mikaela Schmidt	Ordförande
Jenny Holmberg	Sekreterare
Charlotta Nordstrand	Kassör
Fredrik Majby	Ledamot

Anders Nyman	Suppleant
Laura Stråle	Suppleant
Adriana Mendrzycki Holmberg	Suppleant

Avgick vid årsskiftet 2019  
Avgick efter två styrelsemöte

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Fredrik Majby, Anders Gustaf Nyman och Mikaela Schmidt.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Mikael Jennel	Auktoriserad Extern	Baker Tilly Stockholm KB
Johan Alenius	Ordinarie Intern	

**Valberedning**

Ulf Broman	Sammanställande
Kristina Hedenklint	
Eija Heidenberg	
Jan Matti	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Terränglöparen 14	1993	Lidingö
Terränglöparen 15	1993	Lidingö
Terränglöparen 1	1993	Lidingö
Terränglöparen 17	1993	Lidingö
Terränglöparen 16	1993	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Protectorförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 1992-1993 och består av 5 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 602 m<sup>2</sup>, varav 4 602 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

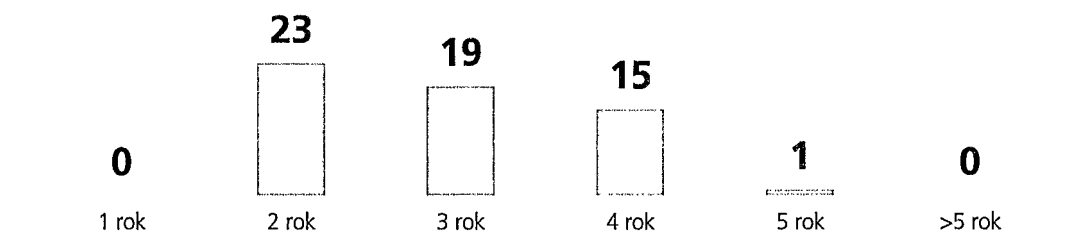
Det finns 64 stycken parkeringsplatser. Kölista tillämpas.



CN

Lägenhetsfördelning:

2020080701360



---

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga  
Föreningslokal

---

*Handwritten signature*  
Fr  
en

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 20190605.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av balkonger, bottenbleck samt sidoplåtar balkong	2019	Enligt underhållsplanen
OVK-sotning	2019	Enligt underhållsplanen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Frånluftsventiler element i fastigheter och lägenheter	2020	Allmänt underhåll
Målning av cykel- och grovsoprum	2020	Enligt underhållsplanen
Låssystem	2020	Enligt underhållsplanen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Serviceavtal	Wahlings Installationservice AB
Fastighetskötsel	Enerothes Fastighetservice AB
Städning	Eriksson AB
Hissavtal / Hisslarmavtal	Sankt Eriks Hiss AB / Securitas AB
Trädgårdsavtal	Plantera med Mera
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Kabel-TV	ComHem AB
Vatten	Lidingö Stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Energiavtal	eGain Sweden AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Fjärrvärme	Adven AB
Försäkringsavtal	Proctor Försäkring
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Telefoni	Telia AB
Hysesavtal	TeliaSonera Mobile Networks AB
Sophämtning	Suez Recycling
Snöröjningsavtal yttertak	ROSEB Entreprenad AB

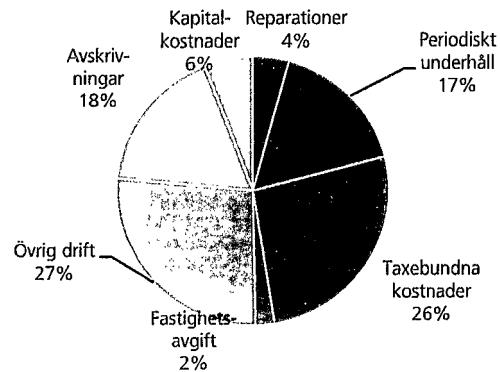
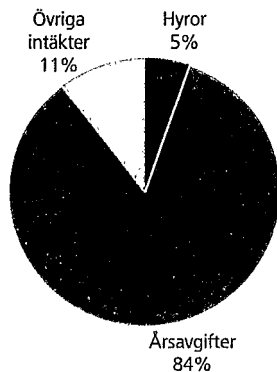
RC  
CN

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 351 635</b>	<b>1 965 213</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 560 993	3 227 654
Finansiella intäkter	2 557	2 747
Ökning av kortfristiga skulder	138 841	0
	<b>3 702 390</b>	<b>3 230 401</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 664 571	2 521 246
Finansiella kostnader	203 846	177 429
Ökning av kortfristiga fordringar	1 022	12 752
Minskning av långfristiga skulder	470 000	1 087 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	45 052
	<b>3 339 439</b>	<b>3 843 979</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 714 586</b>	<b>1 351 635</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>362 951</b>	<b>-613 578</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

*Handwritten signatures and initials: MB, Re, CN*

2020080701361

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en OVK-sotning utförts och samtliga balkongtak, bottenbleck samt sidoplåtar på balkonger har målats.

I juli 2019 brast en sönderrostad koppling till en vattenburen handdukstork högst upp i ett av husen i föreningen. Handdukstorken var sedan årtal obrukbar, men hade nyligen reparerats. Den direkta orsaken till att kopplingen brast har inte kunnat avgöras. Vattenskadan var mycket omfattande men trängde inte genom till underliggande våningsplan. Lägenheten måste totalrenoveras, vilket genomfördes efter anvisningar och rekommendationer från Protector försäkring, föreningens fastighetsförsäkringsbolag. Föreningen påfördes dubbel självrisk med en utgift på 151 971 kr. Totalentreprenaden utfördes av en byggfirma som Protector valt ut från flera anbudsgivare. En oberoende besiktningsman anlätades då det under byggnadstiden riktats åtskilliga anmärkningar mot arbetenas kvalitet. Besiktningen avslöpte med endast smärre detaljer att korrigeras. I samband med slutbesiktningen förbehöll sig medlemmen att anlita annan byggfirma för färdigställandet av badrummet.

Med anledning av den kostnad föreningen fått bära föranledde styrelsen att under hösten 2019 genomföra en medlemsenkät för att klara ut exakt vilka lägenheter som nu har vattenburna handdukstorkar. Ändamålet är att förhindra en onödig upprepning. När alla medlemmar har svarat kommer besiktningskontroller att genomföras för att säkerställa att befintliga handdukstorkar är i fullgott skick.

En stor risk i händelse av att ytterligare vattenburna handdukstorkar går sönder med påföljande vattenskador skulle kunna bli att föreningens försäkringsbolag vägrar att reglera skadan helt eller delvis.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10 % av ett prisbasbelopp per lägenhet och år.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	652	658	679	699
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 718	4 820	5 056	5 310
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	28	24	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	146	143	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	24	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	39	43	58
Soliditet (%)	57	56	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	-84	124	452
Nettoomsättning (tkr)	3 193	3 224	3 333	3 424

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 602 m<sup>2</sup> bostäder.

*Handwritten initials/signature*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 989 000	0	0	9 989 000
Upplåtelseavgifter	3 812 000	0	0	3 812 000
Fond för yttre underhåll	3 457 303	574 000	-477 250	3 360 553
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 258 303</b>	<b>574 000</b>	<b>-477 250</b>	<b>17 161 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	12 143 691	-574 000	393 230	12 324 461
Årets resultat	79 386	79 386	84 020	-84 020
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>12 223 077</b>	<b>-494 614</b>	<b>477 250</b>	<b>12 240 441</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 481 380</b>	<b>79 386</b>	<b>0</b>	<b>29 401 994</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	79 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 717 691
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>12 223 077</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats <b>att i ny räkning överförs</b>	477 250
	<b>12 700 327</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*Handwritten signatures and initials:*  
[Signature]  
[Initials]  
[Initials]

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 193 146	3 223 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 847	3 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 560 993</b>	<b>3 227 654</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 296 341	-2 219 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 755	-233 865
Personalkostnader	Not 6	-130 475	-67 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 746	-615 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 280 317</b>	<b>-3 136 992</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>280 676</b>	<b>90 662</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 557	2 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 846	-177 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 289</b>	<b>-174 682</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>79 386</b>	<b>-84 020</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>79 386</b>	<b>-84 020</b>

*Handwritten signature and initials:*  
PK  
CNS



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	50 067 311	50 678 127
Inventarier	Not 9	19 723	24 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 087 034</b>	<b>50 702 780</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 087 034</b>	<b>50 702 780</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	921 350	25 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 830	70 809
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>986 180</b>	<b>96 023</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		825 451	898 627
SBC klientmedel i SHB		0	453 008
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>825 451</b>	<b>1 351 635</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 811 631</b>	<b>1 447 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 898 665</b>	<b>52 150 438</b>

2020080701363

My  
FC  
CN

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 801 000	13 801 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 457 303	3 360 553
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 258 303</b>	<b>17 161 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 143 691	12 324 461
Årets resultat		79 386	-84 020
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 223 077</b>	<b>12 240 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 481 380</b>	<b>29 401 994</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 240 000	21 710 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 240 000</b>	<b>21 710 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	470 000	470 000
Leverantörsskulder		284 387	96 917
Skatteskulder		3 669	1 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	419 229	470 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 177 285</b>	<b>1 038 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 898 665</b>	<b>52 150 438</b>

*M*  
*re*  
*an*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till janspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 001 382	3 026 347
Hyror lokaler	58 148	54 955
Hyror parkering	132 083	132 600
Överlåtelse/pantsättning	0	5 387
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	4 515
Öresutjämnning	-18	-6
	<b>3 193 146</b>	<b>3 223 798</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	356 299	0
Återbäring försäkringsbolag	5 152	0
Övriga intäkter	6 396	3 856
	<b>367 847</b>	<b>3 856</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
  
  


Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 064	34 474
	Fastighetskötsel beställning	11 225	28 950
	Fastighetskötsel gård entreprenad	108 373	95 754
	Fastighetskötsel gård beställning	17 382	17 500
	Snöröjning/sandning	67 638	67 313
	Städning entreprenad	49 500	54 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Hissbesiktning	5 915	5 690
	Myndighetsstillsyn	0	22 375
	Gemensamma utrymmen	1 017	140
	Gård	0	2 439
	Serviceavtal	52 931	47 755
	Förbrukningsmateriel	3 241	8 630
	Teleport/hissanläggning	24 435	3 750
	Brandskydd	15 158	12 794
	Fordon	0	155
		<b>404 879</b>	<b>401 719</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	22 299
	Tvättstuga	94 441	6 744
	Sophantering/återvinning	5 958	0
	Lås	327	12 169
	VVS	684	21 135
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 163
	Ventilation	0	17 595
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	541	6 005
	Hiss	23 123	17 839
	Garage/parkering	8 000	
	Vattenskada	14 602	0
		<b>147 676</b>	<b>106 949</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	457 183	283 750
	Ventilation	60 000	0
	Balkonger/altaner	67 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	193 500
		<b>584 683</b>	<b>477 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	121 315	130 361
	Värme	629 724	671 209
	Vatten	97 490	109 174
	Sophämtning/renhållning	63 860	68 369
	Grovsopor	7 356	22 196
		<b>919 745</b>	<b>1 001 309</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 092	50 119
	Kabel-TV	104 400	104 700
		<b>159 492</b>	<b>154 819</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 866</b>	<b>77 546</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 296 341</b>	<b>2 219 593</b>

*M*  
*Per*  
*EN*

2020080701365

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	1 399
	Tele- och datakommunikation	6 869	5 541
	Revisionsarvode extern revisor	22 050	46 381
	Föreningskostnader	29 965	22 128
	Styrelseomkostnader	0	11 217
	Fritids- och trivselkostnader	5 625	5 778
	Förvaltningsarvode	85 245	65 152
	Förvaltningsarvoden övriga	14 776	12 069
	Administration	9 656	13 269
	Korttidsinventarier	0	18 856
	Konsultarvode	50 552	25 238
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 010	5 830
		<b>237 755</b>	<b>233 865</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	104 853	56 700
	Sociala kostnader	25 622	11 089
		<b>130 475</b>	<b>67 789</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	610 816	610 816
	Inventarier	4 930	4 930
		<b>615 746</b>	<b>615 746</b>

*MJ*  
*FC*  
*CN*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	62 987 688	62 987 688
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 987 688</b>	<b>62 987 688</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 309 561	-11 698 746
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 816	-610 816
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 920 377</b>	<b>-12 309 561</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 067 311</b>	<b>50 678 127</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 750 000	1 750 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	46 200 000
	Taxeringsvärde mark	38 400 000	29 400 000
		<b>89 600 000</b>	<b>75 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 600 000	75 600 000
		<b>89 600 000</b>	<b>75 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 493	287 493
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>287 493</b>	<b>287 493</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-262 840	-257 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 930	-4 930
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-267 770</b>	<b>-262 839</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>19 723</b>	<b>24 654</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	32 215	25 214
	Klientmedel hos SBC	889 135	0
		<b>921 350</b>	<b>25 214</b>

*Handwritten signature and initials*  
CN

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	33 531	21 561
	Försäkringsersättning	31 299	0
	Serviceavtal	0	11 275
	Teleport/hissanläggning	0	13 845
	Förvaltningsarvode	0	16 944
	Tele- och datakommunikation	0	1 234
	Bostadsrätterna Sverige EK för	0	5 950
		<b>64 830</b>	<b>70 809</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 360 553	3 269 553
	Reservering enligt stadgar	574 000	541 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-477 250	-450 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 457 303</b>	<b>3 360 553</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Vilkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,790 %	6 720 000	6 790 000	2021-11-28
	SEB	0,760 %	9 235 000	9 565 000	2020-06-28
	SEB	0,760 %	3 255 000	3 325 000	2020-06-28
	SEB	0,760 %	2 500 000	2 500 000	2021-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 710 000</b>	<b>22 180 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-470 000	-470 000	
			<b>21 240 000</b>	<b>21 710 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 360 000 kr.

Handwritten initials: ddp, FC, CN

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	9 573	15 016
	Värme	76 744	94 846
	Sophämtning	802	766
	Arvoden	50 148	52 250
	Sociala avgifter	12 473	14 600
	Ränta	4 627	9 338
	Avgifter och hyror	243 112	261 612
	Revisionsarvode arvoderad	1 750	1 750
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
		<b>419 229</b>	<b>470 178</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av cykel- och grovsoprum planeras att utföras av medlemmarna under vårstädagen 2020.

Planerat underhållsarbete under 2020 är bytet av låssystem, budgeterad kostnad 210 000 kr.

Frånluftsventiler på element i föreningens allmänna utrymmen och i alla lägenheter behöver justeras. Styrelsen tar in minst 2 offerter innan beslut om genomförande.



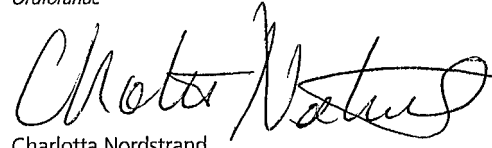
---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 14, 05 2020

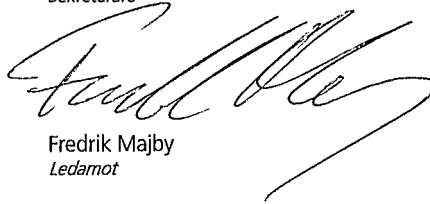
Mikaela Schmidt  
*Ordförande*



Charlotta Nordstrand  
*Kassör*



Jenny Holmberg  
*Sekreterare*



Fredrik Majby  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18, 15 2020



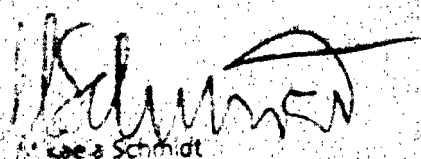
Mikael Jennel  
*Auktoriserad revisor*



Johan Alenius  
*Intern revisor*

# Styrelsens underskrifter

LÖNGO den 14,5 2020



Alice Schmidt  
Ordförande

Jenny Holmberg  
Sekreterare

Charlotta Nordstrand  
Kassör

Fredrik Majby  
Ledamot

Styrelsen för ... / 2020

Mikael Jennel  
Förtrodd revisor

Johan Alenius  
Intern revisor

2020080701368

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terränglöparen

Org.nr 716420-2868

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terränglöparen för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina 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. 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.

***Internrevisorns ansvar***

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**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 Brf Terränglöparen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 18 maj 2020



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB



Johan Alenius

Internrevisor