

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TERRÄNGLÖPAREN

Org. nr. 716420-2868

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 1988-06-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Terränglöparen 1, 14, 15, 16, 17 med adresser Terrängvägen 1, 2, 3, 5 och 7 i Lidingö Kommun

Föreningen är delaktig i Södra Sticklinge Samfällighetsförening tillsammans med övriga fastigheter på Sticklingehöjden. Föreningens andel är 21%. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kabel- tv samt bredband.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Ulf Broman	Ordförande
Ann-Carol Wallgren	Vice ordförande
Maria Ohlsson	Sekreterare
Joachim Holmberg	Kassör

Suppleanter:

Anna Karlqvist
Eija Heidenberg
Marianne Andersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Ulf Broman	Ordförande
Ann-Carol Wallgren	Vice ordförande
Anna Karlqvist	Sekreterare
Joachim Holmberg	Kassör
Jouko Kasala	Ledamot

Suppleanter:

Eija Heidenberg
Marianne Andersson
Anna Björklöf (avgick november 2012)
Dan Bergstedt

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Förtroendevald

Ordinarie:

Johan Alenius

Externa revisorer:

Baker Tilly Stockholm KB
Auktoriserad revisor
Mikael Jennel

Valberedning

Katarina Rolfhamre	Sammanställande
Marie Fernulv	
Kristina Hedenklint	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 16 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har sju (Föregående år fem) bostadsrätter överlåts. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var sjuttiofem (föregående år sjuttiofyra). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Terränglöparen 1, 14, 15, 16, 17

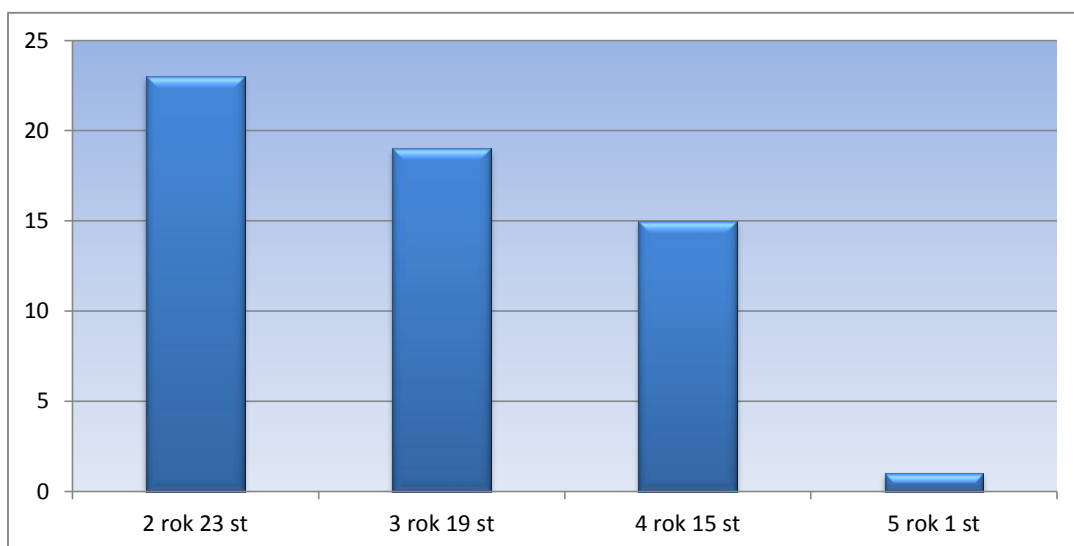
Nybyggnadsår och värdeår är 1993.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	69 562 000	69 562 000
Varav byggnader:	45 400 000	45 400 000
Varav mark:	24 162 000	24 162 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

På fastigheten finns fem stycken flerbostadshus på fyra våningar med totalt 58 bostadsrätter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en föreningslokal och en tvättstuga. Den totala boytan är 4600 kvm och lokalytan är 29 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Eneroth Fastighetsservice AB
Städning	Svensia AB
Markskötsel	Två Smålänningar AB
Hissavtal	Sankt Eriks Hiss AB
Kabel-TV	ComHem (genom Södra Sticklinge samfällighetsförening)
El	Mälarenergi
Värme	Dalkia AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Brf Terränglöparen har skrivit ett nytt hyresavtal med TeliaSonera avseende extra mobilantenn (4G) som finns uppsatt på fastigheten på Terrängvägen 2.

Styrelsen har omförhandlat och skrivit ett nytt trädgårdsskötselavtal med en högre ambitionsnivå och omfattning, vilket bör minska våra löpande markskötselskostnader.

Ny styr- och reglerutrustning har installerats i undercentralen pga tillförlitligheten på den gamla utrustningen var för låg. Nya larmsändare i alla hissar har installerats, vilka möjliggör direkt kommunikation med larmcentral vid hiss stopp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Planering genomfördes under året för den kommande upprustningen av lokalen som ligger på Terrängvägen 2. Lokalen förses även med ändamålsenlig inredning.

Kanalrensning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) besiktning utfördes för samtliga lägenheter och lokaler i föreningen under januari 2013.

Under året är det inplanerat vissa föryngringsbeskärningar av vissa buskage samt en mindre upprustning av

I samband med omplacering av lånet hos Stadshypotek på 4.5 Milj gjordes en engångsamortering på ca. 1 Miljon. Nytt lån togs hos SEB där 2.5 Miljoner bands till en fast ränta på 2,66 % i tre år. Resterande 1 Milj lades rörligt.

Övrigt

En gränsdragningslista har upprättats och är klar, vilken på ett enkelt sätt förklarar ansvarsförhållandena mellan medlem och bostadsrättsförening när det gäller det inre underhållet i lägenheten.

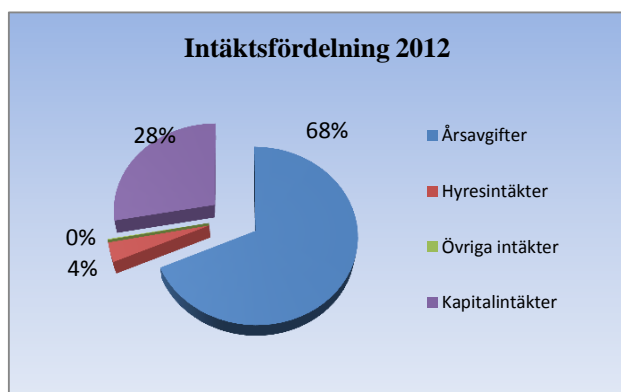
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

Ett av lånen hos SEB har omplacerats och delats upp i två delar. I samband med omplaceringen gjordes en extra amortering om 500 tkr.

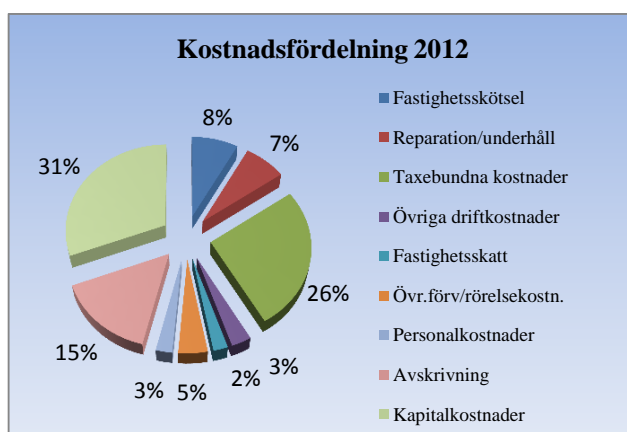
Årets resultat är 1 334 599 kr, vilket är klart bättre än budgeterat. Detta beror på reavinst om cirka 1 300 000 kronor vid försäljning av värdepaper.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 339
Hyresintäkter	174
Övriga intäkter	8
Kapitalintäkter	1 362
Summa	4 883

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	283
Reparation/underhåll	259
Taxebundna kostnader	936
Övriga driftkostnader	108
Fastighetsskatt	79
Övr.förv/rörelsekostn.	158
Personalkostnader	88
Avskrivning	546
Kapitalkostnader	1 091
Summa	3 549



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	3 521	3 515	3 544	3 677	3 674
Resultat efter fin. poster, tkr	1 335	200	325	367	273
Balansomslutning, tkr	58 788	58 332	58 738	58 908	59 131
Soliditet, %	48%	46%	46%	45%	44%
Kassalikviditet, %	479%	266%	202%	189%	153%
Snittränta, %	3,59%	3,73%	3,14%	3,29%	4,64%
Årsavgift, kr/kvm boyta	726	726	726	764	764
Lån, kr/kvm boyta	6 497	6 688	6 796	6 904	7 011
Ränta, kr/kvm boyta	237	252	215	229	325
Värme, kr/kvm	141	133	136	122	116
El, kr/kvm	23	26	33	28	28
Vatten, kr/kvm	21	23	22	18	19

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 812 445
årets vinst	<u>1 334 599</u>
	12 147 044
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	235 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-168 363
i ny räkning överföres	<u>12 080 407</u>
	12 147 044

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 512 994	3 510 008
Övriga rörelseintäkter	2	8 207	4 606
		3 521 201	3 514 614
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-283 458	-238 235
Reparationer	4	-90 327	-62 104
Underhåll	5	-168 363	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-935 870	-913 774
Övriga driftkostnader	7	-108 297	-100 010
Fastighetsskatt	8	-79 170	-75 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-157 920	-162 660
Personalkostnader	10	-88 299	-86 928
		-1 911 705	-1 639 227
		1 609 496	1 875 387
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-546 069	-546 069
		1 063 427	1 329 318
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		60 164	37 169
Reavinst värdepapper		1 301 767	0
Räntekostnader		-1 090 760	-1 166 104
		1 334 599	200 382
Resultat efter finansiella poster			
		1 334 599	200 382
Årets resultat			

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	54 232 206	54 732 206
Maskiner, inventarier och installationer	12	92 138	138 207
		54 324 344	54 870 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier & aktiefonder		0	979 997
		0	979 997
Summa anläggningstillgångar		54 324 344	55 850 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		25 091	117 691
Övriga fordringar		0	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 648	24 298
		68 739	142 049
Kassa och bank	17	4 394 766	2 339 973
Summa omsättningstillgångar		4 463 505	2 482 022
SUMMA TILLGÅNGAR		58 787 849	58 332 432

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 989 000	9 989 000
Upplåtelseavgifter		3 812 000	3 812 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		2 384 313	2 219 313
		16 185 313	16 020 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 812 445	10 777 063
Årets resultat		1 334 599	200 382
		12 147 044	10 977 445
Summa eget kapital		28 332 357	26 997 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 524 480	30 400 480
Summa långfristiga skulder		29 524 480	30 400 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		376 000	376 000
Leverantörsskulder		100 155	105 506
Övriga kortfristiga skulder		20 775	21 510
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		143 055	193 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 027	237 356
Summa kortfristiga skulder		931 012	934 194
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		58 787 849	58 332 432

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	50 000 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 334 599	200 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		546 069	546 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 880 668	746 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		73 310	20 773
Förändring av kortfristiga skulder		-3 182	-106 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 950 796	660 974
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		979 997	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		979 997	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-876 000	-499 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-876 000	-499 740
Årets kassaflöde		2 054 794	161 234
Likvida medel vid årets början		2 339 973	2 178 739
Likvida medel vid årets slut	17	4 394 766	2 339 973

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,82% (0,82%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 338 964	3 338 964
	Hysesintäkter lokaler	49 430	49 044
	Hysesintäkter, p-platser mm	124 600	122 000
		3 512 994	3 510 008
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 505	4 066
	Övriga intäkter	702	540
		8 207	4 606

Brf Terränglöparen
716420-2868

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 932	52 039
	Städ	54 000	54 781
	OVK kostnad	6 663	0
	Hisservice	14 507	23 881
	Markskötsel	95 663	82 850
	Snöröjning/Halkbekämpning	64 407	21 900
	Förbrukningsmaterial	5 286	2 784
		283 458	238 235
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	43 159	18 889
	Reparation hiss	30 471	19 025
	Reparation tvättstuga	3 633	7 500
	Reparation installationer	13 064	16 690
		90 327	62 104
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	58 694	0
	Underhåll huskropp utv.	95 281	0
	Underhåll av markytor	13 450	0
	Övrigt underhåll	938	0
		168 363	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	108 735	121 809
	Fjärrvärme	652 839	614 667
	Vatten	99 130	104 465
	Sophämtning	75 166	72 833
		935 870	913 774
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	50 241	42 010
	Tv/Bredband	58 056	58 000
		108 297	100 010
Not 8	Kommunal fastighetsavgift	2012	2011
	Fastighetsavgifter bostäder	79 170	75 516
		79 170	75 516

Brf Terränglöparen
716420-2868

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	3 616	9 309
Telekommunikation	2 078	2 041
Indrivningskostnader	222	0
Revisionsarvode	22 056	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	54 500	52 500
Medlemsavgift organisationer	5 550	0
Övriga externa tjänster	31 317	50 326
Övriga omkostnader	38 581	28 484
	157 920	162 660
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>Baker Tilly Stockholm KB</i>		
Revisionsuppdrag	22 056	20 000
	22 056	20 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Lön fastighetsskötsel	0	4 500
Arvoden till styrelsen	65 750	60 750
Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
Övriga ersättningar	133	0
Arbetsgivaravgifter	19 416	18 678
	88 299	86 928
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Brf Terränglöparen
716420-2868

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	61 081 563	61 081 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 081 563	61 081 563
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 099 357	-7 599 357
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 599 357	-8 099 357
Mark		
Ingående markvärde	1 750 000	1 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 750 000	1 750 000
Utgående planenligt restvärde	54 232 206	54 732 206
Taxeringsvärden byggnader	45 400 000	45 400 000
Taxeringsvärden mark	24 162 000	24 162 000
	69 562 000	69 562 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	394 314	394 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 314	394 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-256 107	-210 038
Årets avskrivningar enligt plan	-46 069	-46 069
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-302 176	-256 107
Utgående planenligt restvärde	92 138	138 207
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	21 705	10 673
Förvaltningsarvode	14 188	13 625
Hiss	7 755	0
	43 648	24 298

Brf Terränglöparen
716420-2868

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	9 989 000	0	9 989 000
Upplåtelseavgifter	3 812 000	0	3 812 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	2 219 313	165 000 *	2 384 313
Balanserat resultat	10 777 063	35 382	10 812 445
Resultat föregående år	200 382	-200 382	0
Årets resultat	0	1 334 599	1 334 599
		165 000	
		165 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
SEB AB		Lånet löst 2012	0	11 776 480
SEB AB	3,13%	2014-01-28	5 638 240	0
SEB AB	3,11%	2015-01-28	5 262 240	0
Swedbank AB	3,56%	2016-06-27	3 500 000	3 500 000
Swedbank AB	3,27%	2014-06-25	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	3,89%	2015-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	3,89%	2015-12-01	500 000	500 000
Stadshypotek	4,42%	2013-03-30	4 500 000	4 500 000
Nästa års amortering			-376 000	-376 000
			29 524 480	30 400 480

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	90 140	99 108
Snöröjning/Halkbekämpning	35 000	0
Revisionsarvode	21 000	20 000
Fjärrvärme	90 992	73 642
Vatten	27 407	19 381
El	13 571	11 102
Sophämtning	12 917	14 123
	291 027	237 356

Brf Terränglöparen
716420-2868

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	4 394 766	2 339 973
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 099 728	1 193 463
Under perioden erhållen ränta	60 164	37 169
Reavinst värdepapper	1 301 767	0

Lidingö den 2013

Ulf Broman
Ordförande

Ann-Carol Wallgren
Vice ordförande

Anna Karlqvist
Sekreterare

Joachim Holmberg
Kassör

Jouko Kasala
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Johan Alenius

Baker Tilly Stockholm KB
Auktoriserad revisor
Mikael Jennel