

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 från 2012 och 30 år framåt.
- 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 planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-10-23 hos Bolagsverket.

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 gemensamhetsanläggning som omfattar kabel-TV och bredband. .

Styrelsen

Ann-Carol Wallgren Falk
Konrad Nenning
Emilie von Essen
Joachim Holmberg
Mariann Andersson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Tillika kassör från 8 dec 2016

Avgått 8 dec 2016

Dan Bergstedt
Jessica Lundin
Anna Odén

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Jennel
Johan Alenius

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Lars Gunnar Falk
Peter Sterner
Angelica Stööp

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia ASA.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 5 flerbostadshus.

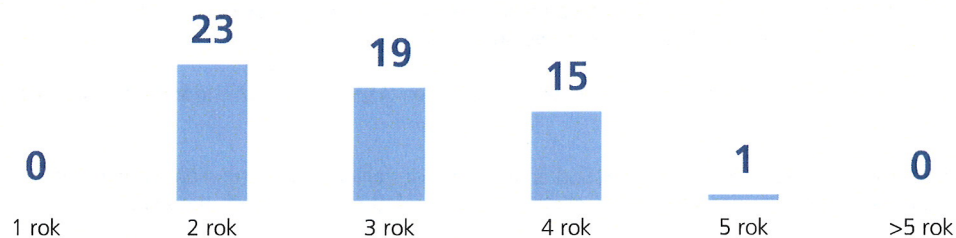
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 602 m², varav 4 602 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig 30 år framåt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsinventering	2016	Uppsättning av brandskyddsutrustning
Tvättstuga	2016	Ny tvättmaskin
Underhåll av värmeanläggning	2016	Energibesparande åtgärder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Luftbehandling	2017	Enligt underhållsplan
Luftbehandling	2018	Enligt underhållsplan
Underhåll lektyor	2018	Enligt underhållsplan
Underhåll av belysning	2018	Enligt underhållsplan
Markkompletteringar	2020	Enligt underhållsplan
Underhåll lektyor	2020	Enligt underhållsplan
Hårdgjorda ytor	2020	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

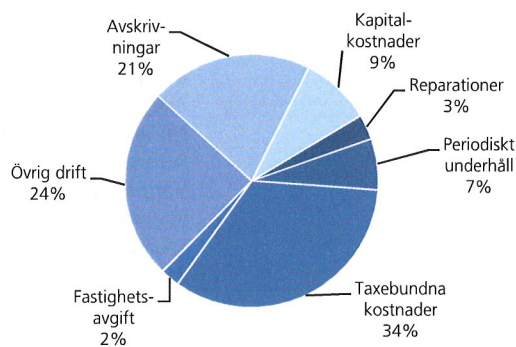
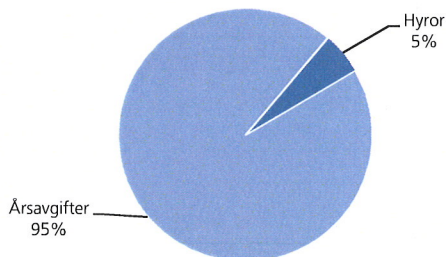
Avtal	Leverantör
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Fastighetsskötsel	Eneroths Fastighetsservice AB
Städning	Prabex AB
Hissavtal/Hisslarmavtal	Sankt Eriks Hiss AB / Securitas AB
Trädgårdsavtal	Plantera med Mera
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård AB
Kabel-TV	ComHem AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsråtsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Energiavtal	eGain Sweden AB
Brandskyddsavtal	Brandskyddsexperten AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Fjärrvärme	Adven AB
Försäkringsavtal	Vardia ASA
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Telefoni	Telia AB
Hysesavtal	TeliaSonera Mobile Networks AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 085 610	2 228 128
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 424 777	3 584 376
Finansiella intäkter	4 163	5 921
Minskning kortfristiga fordringar	2 257	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 173 347	0
	4 604 544	3 590 297
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 095 601	2 193 746
Finansiella kostnader	265 841	602 513
Ökning av kortfristiga fordringar	0	104 166
Minskning av långfristiga skulder	1 029 000	781 980
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 410
	3 390 442	3 732 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 299 712	2 085 610
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 214 102	-142 518

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinventering och uppsättning av brandskyddsutrustning

Tecknat nytt trädgårdsavtal med Plantera med Mera

Framtagning av trivselregler för föreningen

Inköp och utdelning till alla medlemmar i föreningen av skrift från Bostadsrätterna "Att bo i bostadsrätt"

Införskaffat nya trädgårdsmöbler till uteplatsen i anslutning till föreningslokalen

Avgiftssänkning baserad på andelstal (c:a 150 kr per lägenhet)

Tecknat avtal med eGain Sweden AB för energibesparande åtgärder för föreningen

Inköp av ny grovtvättmaskin

Ommålning av fastigheternas ytterdörrar samt soprum

Utbyte av del av lampskärmar i trappuppgångar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	726	726	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 310	5 534	5 706	6 201
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	153	136	140	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	131	180	214
Soliditet (%)	53	53	52	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	452	178	309	90
Nettoomsättning (tkr)	3 424	3 533	3 525	3 536

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 602 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 989 000	0	0	9 989 000
Upplåtelseavgifter	3 812 000	0	0	3 812 000
Fond för yttre underhåll	2 922 696	235 000	21 805	2 665 891
S:a bundet eget kapital	16 723 696	235 000	21 805	16 466 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 186 076	-235 000	156 487	12 264 589
Årets resultat	451 752	451 752	-178 292	178 292
S:a fritt eget kapital	12 637 828	216 752	-21 805	12 442 881
S:a eget kapital	29 361 524	451 752	0	28 909 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	451 752
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 421 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 000
summa balanserat resultat	12 637 828

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

194 143
12 831 971

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 424 357	3 533 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	51 125
Summa rörelseintäkter		3 424 777	3 584 376
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 815 311	-1 930 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 456	-169 820
Personalkostnader	Not 6	-115 834	-93 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 746	-615 746
Summa rörelsekostnader		-2 711 347	-2 809 492
RÖRELSERESULTAT		713 430	774 884
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 163	5 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 841	-602 513
Summa finansiella poster		-261 678	-596 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		451 752	178 292
ÅRETS RESULTAT		451 752	178 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 899 758	52 510 574
Maskiner och inventarier	Not 9	34 514	39 444
Summa materiella anläggningstillgångar		51 934 272	52 550 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 934 272	52 550 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	134 478	29 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 235	162 234
Summa kortfristiga fordringar		189 713	191 970
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 607 532	1 603 561
Klientmedel		1 692 181	482 049
Summa kassa och bank		3 299 712	2 085 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 489 425	2 277 580
SUMMA TILLGÅNGAR		55 423 697	54 827 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 801 000	13 801 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 922 696	2 665 891
Summa bundet eget kapital		16 723 696	16 466 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 186 076	12 264 589
Årets resultat		451 752	178 292
Summa fritt eget kapital		12 637 828	12 442 881
SUMMA EGET KAPITAL		29 361 524	28 909 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 967 500	25 160 500
Summa långfristiga skulder		23 967 500	25 160 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	470 000	306 000
Leverantörsskulder		1 090 248	141 733
Övriga skulder		0	18 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	534 425	290 704
Summa kortfristiga skulder		2 094 673	757 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 423 697	54 827 598

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 218 261	3 338 964
Hysesbortfall	-9 100	-25 000
Hyror lokaler	54 368	55 253
Hyror parkering	138 600	146 000
Överlåtelse/pantsättning	18 217	16 234
Avgift andrahandsuthyrning	2 215	0
Gästlägenhet	1 800	1 800
Öresutjämning	-5	0
	3 424 357	3 533 251

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	51 125
Övriga intäkter	420	0
	420	51 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 557	54 690
	Fastighetsskötsel beställning	3 472	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 458	138 073
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 125	0
	Snöröjning/sandning	40 613	41 281
	Städning entreprenad	58 500	58 500
	Gemensamma utrymmen	16 250	0
	Gård	5 058	0
	Serviceavtal	20 169	17 831
	Förbrukningsmateriel	3 409	3 871
	Teleport/hissanläggning	8 903	0
	Brandskydd	71 300	0
	Fordon	1 073	0
		284 887	314 246
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 956	76 924
	Brf Lägenheter	5 509	0
	Tvättstuga	1 575	0
	Sophantering/återvinning	6 594	0
	Lås	4 220	0
	Installationer	0	119 266
	VVS	39 250	0
	Ventilation	7 638	0
	Hiss	27 548	6 969
		95 290	203 159
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	82 180	0
	Värmeanläggning	54 919	0
	Hiss	27 194	0
	Huskropp utvändigt	29 850	213 195
		194 143	213 195
	Taxebundna kostnader		
	El	101 571	90 638
	Värme	706 248	624 564
	Vatten	112 674	115 688
	Sophämtning/renhållning	87 048	123 765
		1 007 541	954 655
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 506	68 789
	Kabel-TV	104 400	104 400
		159 906	173 189
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 544	72 094
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 815 311	1 930 538

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 062	2 754
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 288	21 125
	Föreningskostnader	13 697	152
	Styrelseomkostnader	9 338	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 986	0
	Förvaltningsarvode	60 900	59 314
	Förvaltningsarvoden övriga	19 517	0
	Administration	7 865	5 493
	Korttidsinventarier	4 360	445
	Konsultarvode	11 156	0
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
	Övriga driftskostnader	0	74 707
		164 456	169 820
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 750	65 250
	Löner	0	2 250
	Kostnadsersättningar	2 250	0
	Sociala kostnader	26 834	18 046
	Övriga personalkostnader	0	7 843
		115 834	93 389
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	610 816	610 816
	Inventarier	4 930	4 930
		615 746	615 746

2 14