

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Terränglöparen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### 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

Peter Dennis Niklas Almquist	Ordförande	2020-06-08—2020-12-31
Mikaela Schmidt	Ordförande	2020-01-01—2020-05-25
Jenny Holmberg	Sekreterare	2020-01-01—2020-12-31
Charlotta Nordstrand	Kassör	2020-01-01—2020-12-31
Hans Anders Johansson	Ledamot	2020-06-08—2020-12-31
Fredrik Majby	Ledamot	2020-01-01—2020-12-31
David Gustaf Louis Du Rées	Suppleant	2020-06-08—2020-12-31
Anders Nyman	Suppleant	2020-01-01—2020-06-07
Anna Corinne Ström Frithz	Suppleant	2020-06-08—2020-12-31

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Ulf Broman	Sammankallande
Marie Fernulv	
Kristina Hedenklint	
Jan Matti	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

#### 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 Protector Försäkring.

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.

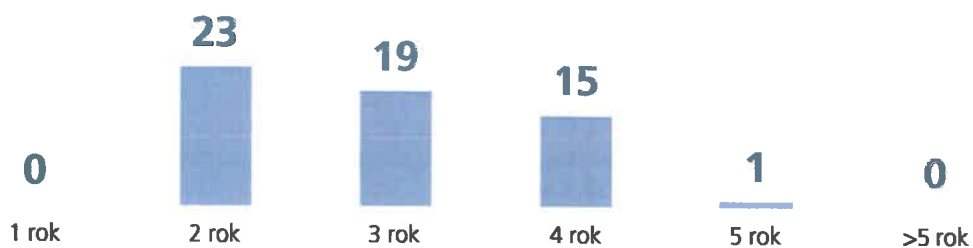
Fastigheternas värdeår är 1993.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Föreningslokal

Parkeringsplatser

64 stycken. Kölista tillämpas.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019-06-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning i alla 5 fastigheter	2020	
Byte av fläktar i T1 och T3	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av cykel- och grovsoprum	2021	Enligt underhållsplanen
Låssystem	2021	Enligt underhållsplanen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB
Fastighetskötsel	Eneroths 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 Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Energiavtal	eGain Sweden AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Fjärrvärme	Advent AB
Försäkringsavtal	Protector Försäkring
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Telefoni	Telia AB
Hyresavtal	TeliaSonera Mobile Networks AB
Sophämtning	Suez Recycling
Snöröjningsavtal yttertak	ROSEB Entreprenad AB

### Föreningens ekonomi

Kostnader har ökat något då många har arbetat hemma/varit hemma mer under covid-19 pandemin.

Styrelsen har gått igenom avtal och tjänster som tecknats genom åren för utvärdering.

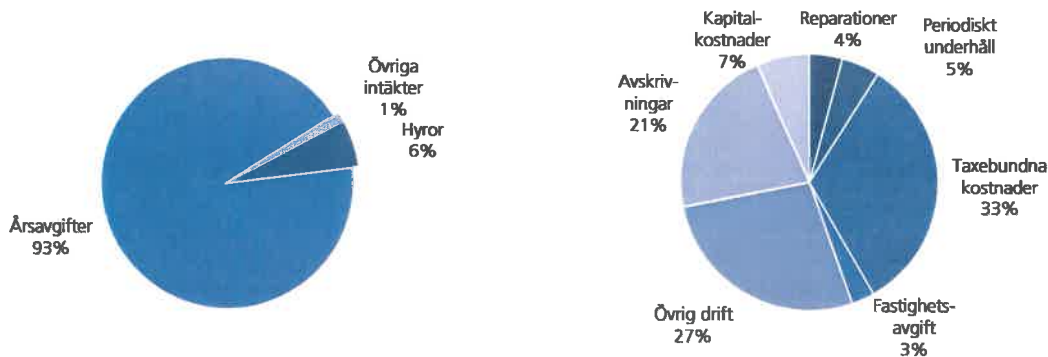
Tack vare höjningen av avgifterna förra året så balanserar nu budget och utfallet av föreningens ekonomi så att föreningen bygger upp kassan inför stora renoveringar under kommande år för att slippa låna mer pengar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 714 586</b>	<b>1 351 635</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 308 368	3 560 993
Finansiella intäkter	2 363	2 557
Minskning kortfristiga fordringar	23 845	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 841
	<b>3 334 575</b>	<b>3 702 390</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 060 854	2 664 571
Finansiella kostnader	186 494	203 846
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 022
Minskning av långfristiga skulder	470 000	470 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 816	0
	<b>2 741 163</b>	<b>3 339 439</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 307 998</b>	<b>1 714 586</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>593 412</b>	<b>362 951</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 1 429 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

Under året har fläktarna i T1 och T3 bytts (fläktarna i de andra husen har bytts tidigare).

En vattenläcka i ett kök i en av lägenheterna upptäcktes i maj 2020. Protector blev då kontaktad och en avfuktning sattes igång. En stamspolning i lägenheten gjordes för att säkerhetsställa att det inte var några problem med avloppen. Föreningen fick då en rekommendation att utföra en stamspolning i alla fastigheter. Detta gjordes under hösten 2020.

Föreningen har haft ombesiktning av OVK och nu är alla husen godkända.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	652	658	679
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 615	4 718	4 820	5 056
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	26	28	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	137	146	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	21	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	44	39	43
Soliditet (%)	58	57	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	448	79	-84	124
Nettoomsättning (tkr)	3 292	3 193	3 224	3 333

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

## 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	3 554 053	574 000	-477 250	3 457 303
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 355 053</b>	<b>574 000</b>	<b>-477 250</b>	<b>17 258 303</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	12 126 327	-574 000	556 636	12 143 691
Årets resultat	447 637	447 637	-79 386	79 386
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>12 573 964</b>	<b>-126 363</b>	<b>477 250</b>	<b>12 223 077</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 929 017</b>	<b>447 637</b>	<b>0</b>	<b>29 481 380</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	447 637
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 700 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>12 573 964</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

140 336
<b>12 714 300</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 291 685	3 193 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 683	367 847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 308 368</b>	<b>3 560 993</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 799 054	-2 296 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 668	-237 755
Personalkostnader	Not 6	-124 132	-130 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 746	-615 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 676 600</b>	<b>-3 280 317</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>631 768</b>	<b>280 676</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 363	2 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 494	-203 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 131</b>	<b>-201 289</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>447 637</b>	<b>79 386</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>447 637</b>	<b>79 386</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	49 456 496	50 067 311
Inventarier	Not 9	14 792	19 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 471 288</b>	<b>50 087 034</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 471 288</b>	<b>50 087 034</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 471 181	921 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 506	64 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 504 686</b>	<b>986 180</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		876 512	825 451
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>876 512</b>	<b>825 451</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 381 198</b>	<b>1 811 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 852 486</b>	<b>51 898 665</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 801 000	13 801 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 554 053	3 457 303
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 355 053</b>	<b>17 258 303</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 126 327	12 143 691
Årets resultat		447 637	79 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 573 964</b>	<b>12 223 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 929 017</b>	<b>29 481 380</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 190 000	21 240 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 190 000</b>	<b>21 240 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 050 000	470 000
Leverantörsskulder		191 497	284 387
Skatteskulder		6 685	3 669
Övriga skulder		3 745	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	481 542	419 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 733 469</b>	<b>1 177 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 852 486</b>	<b>51 898 665</b>

## 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Inventarier	10	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 076 414	3 001 382
Hyror lokaler	57 203	58 148
Hyror parkering	136 250	132 083
Avgift andrahandsuthyrning	21 827	1 550
Öresutjämnning	-8	-18
	<b>3 291 685</b>	<b>3 193 146</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	356 299
Återbäring försäkringsbolag	0	5 152
Övriga intäkter	16 683	6 396
	<b>16 683</b>	<b>367 847</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 023	38 064
	Fastighetsskötsel beställning	2 393	11 225
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	98 754	108 373
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 703	17 382
	Snöröjning/sandning	33 763	67 638
	Städning entreprenad	58 500	49 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 000
	Hissbesiktning	7 294	5 915
	Gemensamma utrymmen	13 033	1 017
	Gård	1 114	0
	Serviceavtal	49 001	52 931
	Förbrukningsmateriel	3 056	3 241
	Teleport/hissanläggning	3 750	24 435
	Störningsjour och larm	11 055	0
	Brandskydd	7 694	15 158
		<b>342 133</b>	<b>404 879</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	94 441
	Sophantering/återvinning	0	5 958
	Lås	594	327
	VVS	9 016	684
	Ventilation	29 513	0
	Elinstallationer	6 701	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 055	541
	Hiss	9 809	23 123
	Fönster	20 324	0
	Garage/parkering	0	8 000
	Vattenskada	41 832	14 602
		<b>119 844</b>	<b>147 676</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	457 183
	VVS	38 250	0
	Ventilation	102 086	60 000
	Balkonger/altaner	0	67 500
		<b>140 336</b>	<b>584 683</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	110 972	121 315
	Värme	628 137	629 724
	Vatten	149 513	97 490
	Sophämtning/renhållning	41 382	63 860
	Grovsopor	7 680	7 356
		<b>937 684</b>	<b>919 745</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 775	55 092
	Kabel-TV	104 400	104 400
		<b>176 175</b>	<b>159 492</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 882</b>	<b>79 866</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 799 054</b>	<b>2 296 341</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	5 655	6 869
	Revisionsarvode extern revisor	23 688	22 050
	Föreningskostnader	7 896	29 965
	Fritids- och trivselkostnader	764	5 625
	Förvaltningsarvode	69 876	85 245
	Förvaltningsarvodena övriga	10 776	14 776
	Administration	9 016	9 656
	Konsultarvode	8 990	50 552
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	12 010
		<b>137 668</b>	<b>237 755</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	97 080	104 853
	Sociala kostnader	27 052	25 622
		<b>124 132</b>	<b>130 475</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	610 816	610 816
	Inventarier	4 930	4 930
		<b>615 746</b>	<b>615 746</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 920 377	-12 309 561
	Årets avskrivningar enligt plan	-610 816	-610 816
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 531 192</b>	<b>-12 920 377</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 456 496</b>	<b>50 067 311</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 750 000	1 750 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	51 200 000
	Taxeringsvärde mark	38 400 000	38 400 000
		<b>89 600 000</b>	<b>89 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 600 000	89 600 000
		<b>89 600 000</b>	<b>89 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade 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>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-267 770	-262 840
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 930	-4 930
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-272 700</b>	<b>-267 770</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>14 793</b>	<b>19 723</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	34 543	32 215
	Klientmedel hos SBC	1 431 486	889 135
	Fordringar	5 152	0
		<b>1 471 181</b>	<b>921 350</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	27 316	33 531
	Försäkringsersättning	0	31 299
	Bostadsrätterna	6 190	0
		<b>33 506</b>	<b>64 830</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 457 303	3 360 553
	Reservering enligt stadgar	574 000	574 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-477 250	-477 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 554 053</b>	<b>3 457 303</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,790 %	6 650 000	6 720 000	2021-11-28
SEB	0,920 %	8 905 000	9 235 000	2025-06-28
SEB	0,850 %	3 185 000	3 255 000	2023-06-28
SEB	0,870 %	2 500 000	2 500 000	2023-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 240 000</b>	<b>21 710 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 050 000	-470 000	
		<b>14 190 000</b>	<b>21 240 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 890 000 kronor.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 982 400	35 982 400

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	4 500	0
El	11 353	9 573
Värme	80 557	76 744
Sophämtning	814	802
Extern revisor	22 000	0
Arvoden	48 150	50 148
Sociala avgifter	15 124	12 473
Ränta	5 498	4 627
Avgifter och hyror	293 546	243 112
Revisionsarvode arvoderad	0	1 750
Revisionsarvode extern revisor	0	20 000
	<b>481 542</b>	<b>419 229</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av cykel- och grovsoprum planeras att utföras av medlemmar under vårstäddagen 2021. Pga Covid-19 blev det inte av under 2020.

Genomgång om låssystemet behövs bytas ut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---


LIDINGÖ den 5 / 5 2021



Peter Dennis Niklas Almquist  
Ordförande



Jenny Holmberg  
Sekreterare



Charlotta Nordstrand  
Kassör



Fredrik Maiby  
Ledamot



Hans Anders Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021



Mikael Jennel  
Extern revisor



Johan Alenius  
Intern revisor





# 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 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 ~~20~~ för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 överträdelse 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 7 maj 2021



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB



Johan Alenius

Internrevisor





## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 151 000	3 076 414	3 001 000
Hyror lokaler	57 000	57 203	56 000
Hyror parkering	135 000	136 250	130 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 827	0
Öresutjämning	0	-8	0
Övriga intäkter	0	16 683	0
	<b>3 343 000</b>	<b>3 308 368</b>	<b>3 187 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-37 023	-36 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-2 393	-18 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-100 200	-98 754	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-21 000	-15 703	-18 000
Snöröjning/sandning	-66 000	-33 763	-65 000
Städning entreprenad	-54 000	-58 500	-57 000
Hissbesiktning	-7 500	-7 294	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-24 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-13 033	-6 000
Gård	-2 000	-1 114	-4 000
Serviceavtal	-54 000	-49 001	-50 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-3 056	-6 000
Teleport/hissanläggning	-26 000	-3 750	-4 000
Störningsjour och larm	0	-11 055	0
Brandskydd	-16 350	-7 694	-14 000
	<b>-414 050</b>	<b>-342 133</b>	<b>-408 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-100 000
Lås	0	-594	0
VVS	0	-9 016	0
Ventilation	0	-29 513	0
Elinstallationer	0	-6 701	0
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 055	0
Hiss	0	-9 809	0
Fönster	0	-20 324	0
Vattenskada	0	-41 832	0
	<b>-120 000</b>	<b>-119 844</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-38 250	0
Ventilation	0	-102 086	0
	<b>0</b>	<b>-140 336</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-127 000	-110 972	-136 000
Värme	-624 000	-628 137	-699 000
Vatten	-180 000	-149 513	-110 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-41 382	-89 500
Grovopor	-16 000	-7 680	-13 000
	<b>-1 014 000</b>	<b>-937 684</b>	<b>-1 047 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-65 700	-71 775	-53 000
Kabel-TV	-104 400	-104 400	-109 000
	<b>-170 100</b>	<b>-176 175</b>	<b>-162 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-82 882	-79 918
	<b>-80 000</b>	<b>-82 882</b>	<b>-79 918</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 700	-5 655	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-23 688	-25 000
Föreningskostnader	-30 000	-7 896	-23 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-764	-6 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-69 876	-69 000
Förvaltningsarvoden övriga	-14 800	-10 776	-13 000
Administration	-15 000	-9 016	-14 000
Konsultarvode	0	-8 990	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-6 000
	<b>-188 500</b>	<b>-137 668</b>	<b>-171 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-103 000	-93 580	-103 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 500	-3 500	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-27 052	-33 000
	<b>-139 500</b>	<b>-124 132</b>	<b>-139 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-611 000	-610 816	-611 000
Inventarier	-5 000	-4 930	-5 000
	<b>-616 000</b>	<b>-615 746</b>	<b>-616 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 742 150</b>	<b>-2 676 600</b>	<b>-2 723 418</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>600 850</b>	<b>631 768</b>	<b>463 582</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 207	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Låneräntor	-180 000	-186 487	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	<b>-180 000</b>	<b>-184 131</b>	<b>-200 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>420 850</b>	<b>447 637</b>	<b>263 582</b>

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Måndagen den 7 juni 2021 kl. 18:30

**Lokal:** Utomhus vid föreningslokalen Terrängvägen 2

## Dagordning

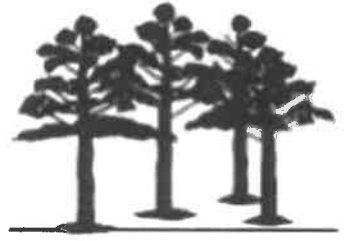
1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 29 §.  
- Inga inkomna motioner
18. Stämmans avslutande.

Pga. rådande situation med Covid-19 kommer stämman i år att hållas utomhus bakom Terrängvägen 2. Om man önskar delta i stämman digitalt anmäler man detta via mail till [info@terrangloparen.se](mailto:info@terrangloparen.se) senast den 1/6 2021. De som deltar digitalt kommer få en länk via mail i god tid innan mötets start. Även om man deltar digitalt behöver man utse ett ombud för att kunna delta i en ev. röstning. Ombudet måste medtaga en skriftlig, daterad fullmakt. (Använd gärna bifogad fullmakt).

Lidingö den 20 maj 2021

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Terränglöparen





# FULLMAKT

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman i Brf Terränglöparen

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
ort

\_\_\_\_\_

namnteckning

\_\_\_\_\_

lägenhetsbeteckning

\_\_\_\_\_

namnförtydligande

