



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen 2

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Kenneth Bengt Gideon Palm	Ordförande
Kurt Håkan Larsson	Vice ordförande
Anna Lavett	Sekreterare
Stig Bertil Gunnar Sköld	Ledamot
Verner Ingemar Steen	Ledamot
Marek Andrzej Birner	Suppleant
Lilla Dovner	Suppleant
Nicklas Göte Öberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Nilsson	Ordinarie Extern	Handenrevisorerna
--------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

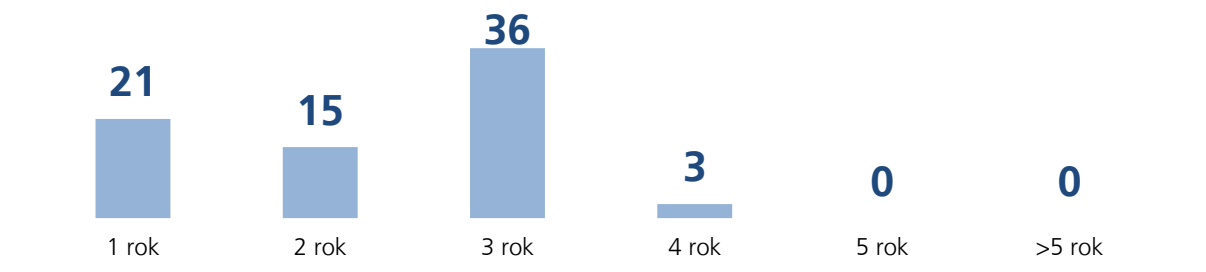
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 482 m², varav 4 482 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattninglägenhet	Endast 1 rum i källarplanet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya belysningsamaturer trapphusen	2020	Även belysning källargångarna
tvättning av faser	2019	Slutförd
spolning bottenplattorna	2018	Spolbil AB, Felix Alsterfält
nytt yttertak	2018	yttertak över två inglasade balkonger
Radon mätning	2017	slutförd godkänd
Ventilationskontroll	2017	slutförd godkänd
Ventilations kontroll	2016	kvarstår några lägenheter under 2017
Radon mätning	2016	kvarstår en lägenhet
Ny asfalt mellan husen	2015	
Spolning av stammarna	2015	
Byte av yttertak	2014	inkl ny isolering samt värmeslingor
Målning balkong tak	2012	
Nya låscylindrar ytterdörrar	2012	3 nycklar till varje medlem
Injustering av värmesystem	2010 - 2011	termostater samt radiatorer
Målning trappuppgångar	2008	
Rörstambyte	1996	
Omputsning av fasad	1990	Plåt med tilläggsisolering, nya treglasfönster
Renovering av balkonger	1990	
Omläggning av tak	1985	med tilläggsisolering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt Underhåll av stammar	2021	Kontroll avloppsrör trappa 10 - 20

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	YIT (Caverion)
El firma	RD Elteknik
Snöskottning yttertak	Snö & Isfritt Stockholm AB
Parkeringservice	Parkeringservice Svenska AB
Städning trapphusen	SWEDAL Fastighet AB
Service tvättstugan	ENTEMA AB
snöröjning	R.A. Trädgård & Markservice AB
Takvärme	CMC
Undercentralen/expansionskärl	Samsonsrör AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Parkmiljö AB

Övrig information

Amortering av lån har under året ändrats från 800 000 till 500 000 per år.

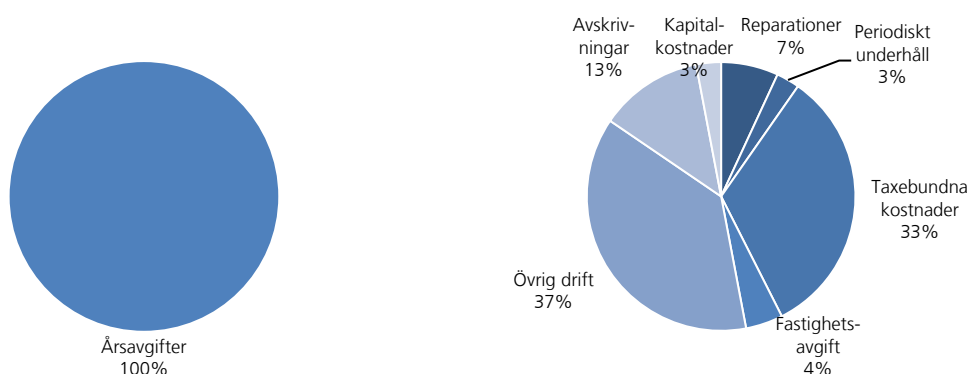
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 774	1 659 950
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 846 031	2 844 361
Finansiella intäkter	35	303
Minskning kortfristiga fordringar	11 405	14 626
	2 857 471	2 859 290
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 028 154	2 057 593
Finansiella kostnader	72 548	108 627
Minskning av långfristiga skulder	500 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	56 919	99 246
	2 657 621	3 065 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 653 624	1 453 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 850	-206 176

*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

Uteplatsen har nermonterats på grund av att virket hade rutnat. Ny uteplats har färdigställt under 2020.

Ny tortummlare inköpt.

Leddbelysning i trapphusen, källargångarna samt tvättstugan.

Avtal avslutade beträffande teknisk förvaltning, SBC, samt Telia, fast telefoni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	631	631	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 187	1 299	1 477	1 656
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	118	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	24	27	34
Soliditet (%)	44	40	34	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	445	376	289	451
Nettoomsättning (tkr)	2 846	2 840	2 846	2 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 482 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	4 568 397	0	0	4 568 397
Fond för yttre underhåll	680 386	147 000	0	533 386
S:a bundet eget kapital	5 248 782	147 000	0	5 101 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 173 349	-147 000	376 252	-1 402 601
Årets resultat	444 928	444 928	-376 252	376 252
S:a ansamlad förlust	-728 421	297 928	0	-1 026 349
S:a eget kapital	4 520 361	444 928	0	4 075 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	444 928
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 026 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	-728 421

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	147 000
att i ny räkning överförs	-875 421
totalt	-728 421

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 846 031	2 840 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 947
Summa rörelseintäkter		2 846 031	2 844 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 658 662	-1 561 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 247	-252 562
Personalkostnader	Not 6	-102 245	-243 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 437	-302 192
Summa rörelsekostnader		-2 328 590	-2 359 785
RÖRELSERESULTAT		517 441	484 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 548	-108 627
Summa finansiella poster		-72 513	-108 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		444 928	376 252
ÅRETS RESULTAT		444 928	376 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	8 478 855	8 761 092
Maskiner	Not 9	31 850	50 050
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 510 705	8 811 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 510 705	8 811 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 397
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 648 853	1 449 011
Summa kortfristiga fordringar		1 648 853	1 460 408
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 653 853	1 465 408
SUMMA TILLGÅNGAR		10 164 558	10 276 549

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 568 397	4 568 397
Fond för yttre underhåll	Not 12	680 386	533 386
Summa bundet eget kapital		5 248 782	5 101 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 173 349	-1 402 601
Årets resultat		444 928	376 252
Summa fritt eget kapital		-728 421	-1 026 349
SUMMA EGET KAPITAL		4 520 361	4 075 433
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 320 000	4 820 000
Leverantörsskulder		60 370	80 351
Skatteskulder		8 648	4 748
Övriga skulder		90	46 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	255 089	249 653
Summa kortfristiga skulder		5 644 197	5 201 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 164 558	10 276 549

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	12-20 år	12-20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 828 771	2 826 957
Avgift andrahandsuthyrning	17 127	13 323
Öresutjämning	134	133
	2 846 031	2 840 414

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 947
	0	3 947

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 844
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 000	21 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 038	17 625
	Snöröjning/sandning	29 463	94 526
	Städning entreprenad	104 820	91 140
	Städning enligt beställning	3 400	5 950
	Myndighetstillsyn	1 863	17 333
	Gård	0	11 689
	Serviceavtal	3 855	8 710
	Förbrukningsmateriel	86 160	10 169
	Störningsjour och larm	2 688	3 921
		258 287	284 282
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 838	6 706
	Lås	1 422	6 045
	VVS	43 806	8 454
	Värmeanläggning/undercentral	24 455	4 352
	Ventilation	4 458	0
	Elinstallationer	6 250	13 039
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 400	0
	Balkonger/altaner	72 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 953
	Skador/klotter/skadegörelse	0	70 713
	Vattenskada	0	54 384
		163 629	167 646
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	36 633	0
	Lås	0	973
	Mark/gård/utemiljö	31 250	0
		67 883	973
	Taxebundna kostnader		
	El	80 168	80 140
	Värme	482 823	501 277
	Vatten	131 688	115 306
	Sophämtning/renhållning	76 769	60 303
	Grovsopor	16 070	21 170
		787 518	778 196
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 840	115 692
	Kabel-TV	109 662	110 738
	Bredband	36 668	298
		274 170	226 728
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 175	103 275
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 658 662	1 561 100

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 088
	Tele- och datakommunikation	3 944	8 757
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	22 500
	Föreningskostnader	5 694	3 057
	Styrelseomkostnader	4 792	4 966
	Fritids- och trivselkostnader	0	567
	Förvaltningsarvode	193 592	190 644
	Administration	20 576	678
	Konsultarvode	6 080	13 416
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		267 247	252 562

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 300	200 000
	Sociala kostnader	4 945	43 931
		102 245	243 931

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 056	50 056
	Förbättringar	232 181	233 936
	Maskiner	18 200	18 200
		300 437	302 192

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 090 206	14 090 206
	Utgående anskaffningsvärde	14 090 206	14 090 206
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 329 114	-5 045 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 237	-283 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 611 351	-5 329 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 478 855	8 761 092
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		49 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 000	91 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 000	91 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 950	-22 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 200	-18 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 150	-40 950
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 850	50 050

Not 10		INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				62 267	62 267
Nyanskaffningar				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående anskaffningsvärde				62 267	62 267
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början				-62 267	-62 267
Årets avskrivningar enligt plan				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan				-62 267	-62 267
Redovisat restvärde vid årets slut				0	0
Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto				229	237
Klientmedel hos SBC				1 648 624	1 448 774
				1 648 853	1 449 011
Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början				533 386	386 386
Reservering enligt stadgar				147 000	147 000
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				0	0
Vid årets slut				680 386	533 386
Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda	
				g	
Handelsbanken	0,500 %	1 320 000	1 820 000	2021-07-30	
Handelsbanken	0,500 %	3 000 000	3 000 000	2021-07-30	
Handelsbanken	1,270 %	1 000 000	1 000 000	2021-07-30	
Summa skulder till kreditinstitut		5 320 000	5 820 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 320 000	-4 820 000		
		0	1 000 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 820 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 508 300	11 508 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Sociala avgifter	0	11 592
	Ränta	6 295	12 959
	Avgifter och hyror	248 794	225 102
	Övriga arvoden	0	0
		255 089	249 653

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Avloppsrören bottenvåningen trappa 20 till trappa 10 bör kontrolleras.

SBC tekniska rapport 2020 kommer ligga till grund för styrelsens eventuella åtgärder under 2021.

Ny sand till lekplatsens sandlåda bör köpas.

Lista av förslag till firmor som bör användas vid renoveringar borde tagas fram.

Styrelsens underskrifter

TRÅNGSUND den 7 / 4 2021



Kenneth Bengt Gideon Palm
Ordförande



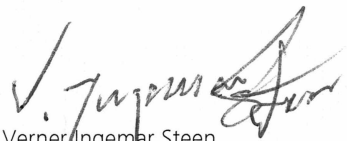
Kurt Håkan Larsson
Vice ordförande



Anna Lavett
Sekreterare

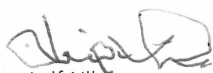


Stig Bertil Gunnar Sköld
Ledamot



Verner Ingemar Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



Leif Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Löparen 2

Org.nr 712800-0127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Löparen 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Löparen 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Handen den 8 april 2021



Leif Nilsson
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se