



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Löparen 2

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- 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 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 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

Kurt Håkan Larsson	Ledamot
Anna Lavett	Ledamot
Kenneth Bengt Gideon Palm	Ledamot
Hilda Margaretha Reimhult	Ledamot
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 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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.

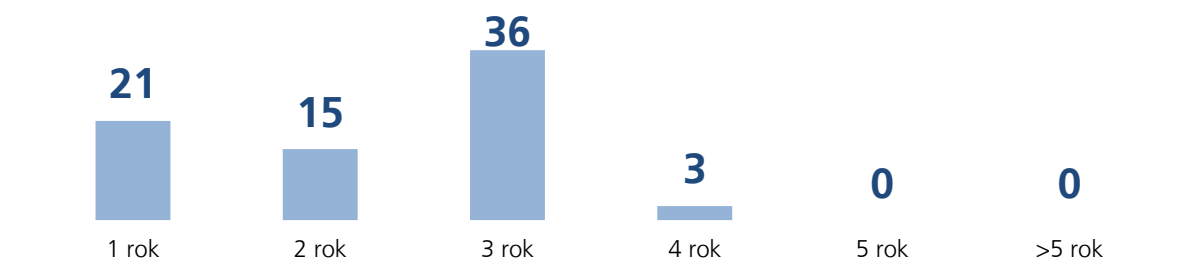
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 482 m<sup>2</sup>, varav 4 482 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Endast 1 rum i källarplanet

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
tvättning av faser	2019	prel. planerad
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
Spolning av stammarna	2015	
Ny asfalt mellan husen	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
Nya belysningsamaturer trapphusen	2020	Även belysning källargångarna

### 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	Samsonrör AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Parkmiljö AB

### Föreningens ekonomi

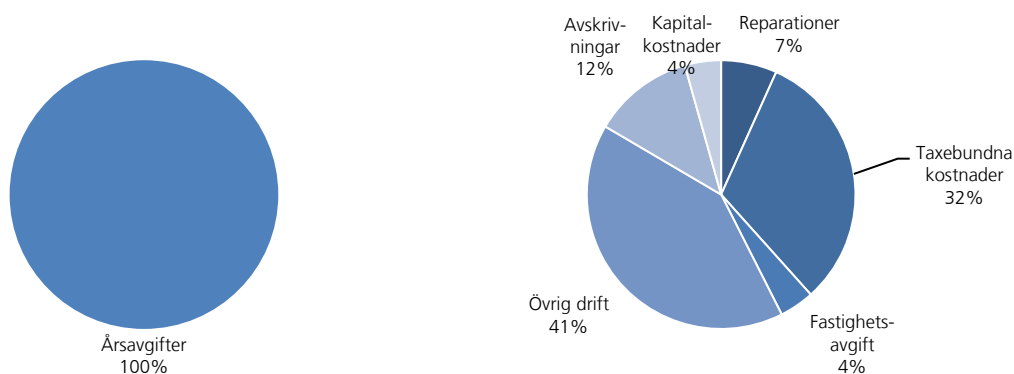
Tidigare amortering med 800 000 kronor årligen ändras till 500 000 kronor från och med 2020-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 659 950</b>	<b>1 761 395</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 844 361	2 851 103
Finansiella intäkter	303	50
Minskning kortfristiga fordringar	14 626	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 398
	<b>2 859 290</b>	<b>2 953 551</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 057 593	2 133 136
Finansiella kostnader	108 627	121 840
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20
Minskning av långfristiga skulder	800 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	99 246	0
	<b>3 065 466</b>	<b>3 054 996</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 453 774</b>	<b>1 659 950</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-206 176</b>	<b>-101 445</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Offerter från olika leverantörer har inhämtats beträffande internet/cabel-tv. Gruppavtal har tecknats med Comhem som internet leverantör.

Energideklaration har gjorts.

Yttertaket har besiktats.

Tvättning av fasader har genomförts.

Lekplatsen har besiktades.

SBC underhållsbeskrivning beaktas och åtgärdas så långt som möjligt.

Utemöbler inköpta samt en högtryckstvätt för rengöring av uteplatsen.

Pallkragar inköpta.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	631	631	613	613
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 299	1 477	1 656	1 807
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	118	120	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	28	27	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	34	39
Soliditet (%)	40	34	30	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	376	289	451	299
Nettoomsättning (tkr)	2 840	2 846	2 768	2 770

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 482 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	4 568 397	0	0	4 568 397
Fond för yttre underhåll	533 386	147 000	0	386 386
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 101 782</b>	<b>147 000</b>	<b>0</b>	<b>4 954 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 402 601	-147 000	289 035	-1 544 636
Årets resultat	376 252	376 252	-289 035	289 035
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 026 349</b>	<b>229 252</b>	<b>0</b>	<b>-1 255 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 075 433</b>	<b>376 252</b>	<b>0</b>	<b>3 699 181</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	376 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 255 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 026 349</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	147 000
att i ny räkning överförs	-1 173 349
<b>totalt</b>	<b>-1 026 349</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 840 414	2 845 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 947	5 591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 844 361</b>	<b>2 851 103</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 561 100	-1 610 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 562	-261 072
Personalkostnader	Not 6	-243 931	-261 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 192	-307 142
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 359 785</b>	<b>-2 440 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>484 576</b>	<b>410 825</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 627	-121 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 324</b>	<b>-121 790</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>376 252</b>	<b>289 035</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>376 252</b>	<b>289 035</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 761 092	9 045 083
Maskiner	Not 9	50 050	68 250
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 811 142</b>	<b>9 113 333</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 811 142</b>	<b>9 113 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 397	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 449 011	1 685 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 460 408</b>	<b>1 685 322</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 000	888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000</b>	<b>888</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 465 408</b>	<b>1 686 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 276 549</b>	<b>10 799 543</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 568 397	4 568 397
Fond för yttre underhåll	Not 12	533 386	386 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 101 782</b>	<b>4 954 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 402 601	-1 544 636
Årets resultat		376 252	289 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 026 349</b>	<b>-1 255 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 075 433</b>	<b>3 699 181</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	5 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>5 820 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 820 000	800 000
Leverantörsskulder		80 351	122 354
Skatteskulder		4 748	1 748
Övriga skulder		46 364	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 653	356 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 201 116</b>	<b>1 280 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 276 549</b>	<b>10 799 543</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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 826 957	2 828 771
Avgift andrahandsuthyrning	13 323	16 607
Öresutjämning	133	134
	<b>2 840 414</b>	<b>2 845 512</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	3 947	0
Övriga intäkter	0	5 591
	<b>3 947</b>	<b>5 591</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 844	594
	Fastighetskötsel gård entreprenad	21 375	49 000
	Fastighetskötsel gård beställning	17 625	50 594
	Snöröjning/sandning	94 526	79 726
	Städning entreprenad	91 140	88 200
	Städning enligt beställning	5 950	0
	Myndighetstillsyn	17 333	1 710
	Bevakning	0	2 500
	Soppantering	0	194
	Gård	11 689	1 609
	Serviceavtal	8 710	2 534
	Förbrukningsmateriel	10 169	998
	Störningsjour och larm	3 921	0
	Brandskydd	0	1 209
		<b>284 282</b>	<b>278 868</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 706	0
	Lås	6 045	5 046
	VVS	8 454	56 096
	Värmeanläggning/undercentral	4 352	3 264
	Ventilation	0	2 700
	Elinstallationer	13 039	20 121
	Balkonger/altaner	0	30 921
	Mark/gård/utemiljö	3 953	0
	Skador/klotter/skadegörelse	70 713	0
	Vattenskada	54 384	0
		<b>167 646</b>	<b>118 148</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	11 375
	Lås	973	94 208
		<b>973</b>	<b>105 583</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 140	76 740
	Värme	501 277	527 606
	Vatten	115 306	124 156
	Sophämtning/renhållning	60 303	55 967
	Grovsopor	21 170	18 054
		<b>778 196</b>	<b>802 523</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	115 692	100 040
	Kabel-TV	110 738	105 315
	Bredband	298	0
		<b>226 728</b>	<b>205 355</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 275</b>	<b>100 275</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 561 100</b>	<b>1 610 752</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 088	0
	Tele- och datakommunikation	8 757	11 022
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	5 000
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 500
	Föreningskostnader	3 057	3 107
	Styrelseomkostnader	4 966	4 910
	Fritids- och trivselkostnader	567	559
	Förvaltningsarvode	190 644	187 910
	Administration	678	9 111
	Korttidsinventarier	0	4 582
	Konsultarvode	13 416	5 375
	Tidningar facklitteratur	189	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
		<b>252 562</b>	<b>261 072</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	200 000	213 800
	Sociala kostnader	43 931	47 512
		<b>243 931</b>	<b>261 312</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	50 056	50 056
	Förbättringar	233 936	238 886
	Maskiner	18 200	18 200
		<b>302 192</b>	<b>307 142</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 090 206	14 090 206
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 090 206</b>	<b>14 090 206</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 045 123	-4 756 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 992	-288 942
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 329 114</b>	<b>-5 045 123</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 761 092</b>	<b>9 045 083</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	11 800 000
		<b>49 000 000</b>	<b>41 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 000 000	41 800 000
		<b>49 000 000</b>	<b>41 800 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	91 000	91 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 000</b>	<b>91 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 750	-4 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 200	-18 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-40 950</b>	<b>-22 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>50 050</b>	<b>68 250</b>

<b>Not 10</b>		<b>INVENTARIER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				62 267	62 267
Nyanskaffningar				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>62 267</b>	<b>62 267</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början				-62 267	-62 267
Årets avskrivningar enligt plan				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>				<b>-62 267</b>	<b>-62 267</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>		<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto				237	26 240
Klientmedel hos SBC				1 448 774	1 659 062
				<b>1 449 011</b>	<b>1 685 302</b>

<b>Not 12</b>		<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Vid årets början				386 386	260 986
Reservering enligt stadgar				147 000	125 400
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				0	0
<b>Vid årets slut</b>				<b>533 386</b>	<b>386 386</b>

<b>Not 13</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>			
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
Handelsbanken	1,270 %	1 000 000	1 000 000			2021-07-30
Handelsbanken	1,650 %	1 820 000	2 620 000			2020-07-31
Handelsbanken	1,930 %	3 000 000	3 000 000			2020-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 820 000</b>	<b>6 620 000</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 820 000	-800 000			
		<b>1 000 000</b>	<b>5 820 000</b>			

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 020 000 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 508 300	11 508 300

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	33 200
	Sociala avgifter	11 592	24 033
	Ränta	12 959	14 059
	Avgifter och hyror	225 102	220 378
	Övriga arvoden	0	64 500
		<b>249 653</b>	<b>356 170</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya lampor i trapphusen samt i källargångarna.

Inköp av en ny torktumlare.

Ytterligare granskningar bör göras beträffande framtida entrédörrar med lämpliga låsanordningar.

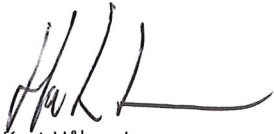
Gästrummet borde renoveras gällande duschen och toaletten. Offerter bör inhämtas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

TRÅNGSUND den 11 / 5 2020



Kurt Håkan Larsson  
Ledamot



Anna Lavett  
Ledamot



Kenneth Bengt Gideon Palm  
Ledamot



Hilda Margaretha Reimhult  
Ledamot



Stig Bertil Gunnar Sköld  
Ledamot



Verner Ingemar Steen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2019 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 *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 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 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 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 11 maj 2020



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](http://WWW.SBC.SE)