



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 i Sundbyberg

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 2021 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Simon Mattsson	Ordförande	
Stefan Danielsson	Ledamot	
Emelie Landgraff	Ledamot	
Frida Bark	Ledamot	Avflyttad
Simon Røjmyr	Ledamot	Avgått
Jörgen Edberg	Suppleant	
Jonatan Friberg	Suppleant	
Showan Alireza Jafari Rad	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Azar Maykel
Joakim Bergström Avflyttad
Evgenij Safronov Avgått

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ponnyn 19	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 6 flerbostadshus.

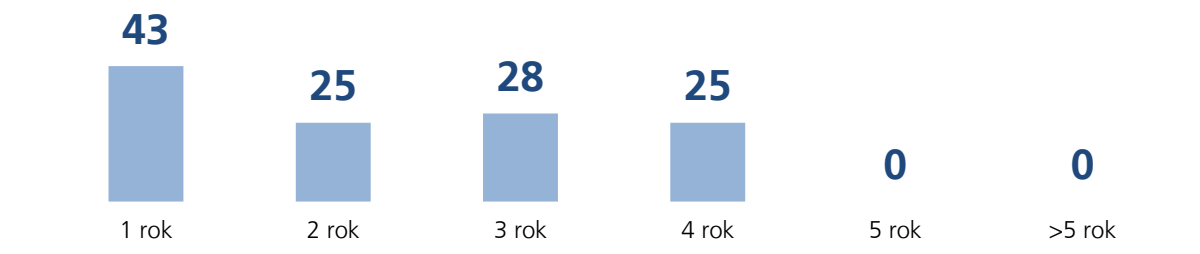
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 524 m², varav 6 736 m² utgör lägenhetsyta och 788 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	LL Bolagen
Tv/telefoni/internet	Comhem
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten och avfall	Sundbybergs Stad
Hemsida	Hemsida 24
El	Vattenfall
Hissar	Schindler Hiss AB
Lås- & nyckelsystem	Certego AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Teknisk förvaltning, lokalvård samt snö- och halkbekämpning	SVEFAB
Besiktning av hissar	Dekra AB
Brandskydd, SBA	Dafo Brand AB
Garageport	ASSA ABLOY Entrance Systems Sverige

Övrig information

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna - Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad.

Kontakta styrelsen

Styrelsen vill även påminna om att inkommande e-post besvaras löpande och att det emellanåt kan bli några dagar innan ett svar kommer.

Parkering för bostadsrättsinnehavare inom föreningen

Handläggningstiden för parkering- och garageavtal är två till tre veckor vilket skall respekteras.

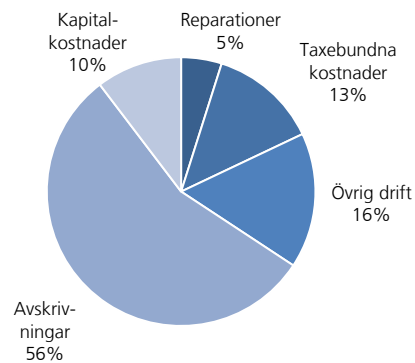
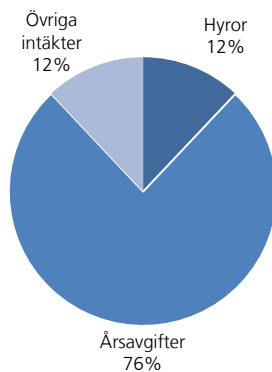
Bilpool

Som boende i föreningen har du fritt medlemskap utan anslutningsavgift i M:s bilpool till och med den 28 februari 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 456 006	2 765 048
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 350 578	6 117 620
Finansiella intäkter	28	419
Minskning långa fordringar	229 972	0
Ökning av kortfristiga skulder	13 465	0
	6 594 043	6 118 039
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 684 707	3 423 278
Finansiella kostnader	1 079 738	1 127 054
Ökning av materiella anläggningstillgångar	75 871	0
Ökning av kortfristiga fordringar	27 830	149 103
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 527 646
	6 068 147	7 427 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 981 903	1 456 006
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	525 896	-1 309 042

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brand

Under mars 2020 skedde en brand i ett av föreningens hus. De skador som uppkom var endast materiella och i begränsad omfattning. En fasad målades om.

Inbrott garage

Styrelsen har låtit installera galler för en röklucka, brytskydd till dörren intill garageporten, förstärkt brytskydd på garageporten och justerar tiden för stängning av garageporten. Detta då det under året varit två stölder genom inbrott i garaget. Kameraövervakningen har varit till stor hjälp för försäkringsbolagen.

Utbyggnad av kortsystem (nyckelbrickor)

Under hösten installerades kortsystem på dörraren från trapphuset till garaget på Boplatsvägen 3 och 5. Även cykelrummen i garaget fick kortsystem och även dörrautomatiker för att underlägga för dem som nyttjar dessa.

Brytskydd på entréer

Under december installerades även brytskydd på samtliga entréer för att förstärka skalskyddet in i fastigheterna.

Vattenläcka

Föreningen har under året haft en mindre vattenläcka på Boplatsvägen 4. Inga större skador med anledning av detta.

Andrahandsuthyrning, uppsägningar och störningar

Det har även under 2020 varit ett stort antal andra- och även tredjehandsuthyrningar som pågått utan styrelsens och, i vissa fall, bostadsrättsinnehavarens vetskap.

Det har även skett ett antal uppsägningar av bostadsrättsinnehavare med anledning otillåten andrahandsuthyrning.

Det har vid flera tillfällen kommit till styrelsens kännedom att störningar sker. I fyra fall har styrelsens jurist tillsänd rättelseanmodan då störningarna varit av sådan karaktär att det varit till men för andra medlemmar.

Föreningen har således haft stora kostnader för juridisk rådgivning med anledning av ovan.

Föreningen har dock fått ersättning för delar av kostnaderna ovan i form av skadestånd och, i förekommande fall, förlikning från bostadsrättsinnehavaren.

Teknisk- och ekonomisk förvaltning

Föreningen har förlängt avtalet Svealands Fastighetsteknik AB - SVEFAB i tre år.

Avtalet med SBC gällande den ekonomiska förvaltningen har förlängts två år, dock efter omförhandling.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	717	531	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 510	14 688	14 866	37 211
Elkostnad/m ² totalyta	43	52	38	0
Värmekostnad/m ² totalyta	57	66	46	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	41	35	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	150	117	0
Soliditet (%)	79	79	78	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 213	-4 225	-3 088	0
Nettoomsättning (tkr)	5 828	5 699	4 128	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 736 m² bostäder och 788 m² lokaler.

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	374 800 000	0	0	374 800 000
Fond för yttre underhåll	733 569	244 523	0	489 046
S:a bundet eget kapital	375 533 569	244 523	0	375 289 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 004 619	-244 523	-4 224 808	-3 535 288
Årets resultat	-4 213 320	-4 213 320	4 224 808	-4 224 808
S:a ansamlad förlust	-12 217 939	-4 457 843	0	-7 760 096
S:a eget kapital	363 315 630	-4 213 320	0	367 528 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 213 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 760 096
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-244 523</u>
summa balanserat resultat	-12 217 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>52 500</u>
-12 165 439

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	5 828 274	5 699 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 304	418 333
Summa rörelseintäkter		6 350 578	6 117 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 840 770	-2 348 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-712 044	-952 257
Personalkostnader	Not 6	-131 893	-122 524
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 799 481	-5 792 515
Summa rörelsekostnader		-9 484 188	-9 215 793
RÖRELSERESULTAT		-3 133 609	-3 098 173
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 079 738	-1 127 054
Summa finansiella poster		-1 079 710	-1 126 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 213 320	-4 224 808
ÅRETS RESULTAT		-4 213 320	-4 224 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	459 899 489	465 623 099
Summa materiella anläggningstillgångar	459 899 489	465 623 099
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	0	229 972
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	229 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	459 899 489	465 853 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	510	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 032 820	1 510 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	134 642	103 670
Summa kortfristiga fordringar	2 167 972	1 614 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 167 972	1 614 245
SUMMA TILLGÅNGAR	462 067 461	467 467 316

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		374 800 000	374 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	733 569	489 046
Summa bundet eget kapital		375 533 569	375 289 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 004 619	-3 535 288
Årets resultat		-4 213 320	-4 224 808
Summa fritt eget kapital		-12 217 939	-7 760 096
SUMMA EGET KAPITAL		363 315 630	367 528 950
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	72 405 000	98 340 000
Summa långfristiga skulder		72 405 000	98 340 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 335 000	600 000
Leverantörsskulder		276 040	325 324
Skatteskulder		83 720	88 290
Övriga skulder		2 480	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	649 591	584 752
Summa kortfristiga skulder		26 346 831	1 598 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 067 461	467 467 316

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. förening	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	5 - 60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10 - 25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	4 823 310	4 828 035
	Hyror parkering moms	9 919	0
	Hyror parkering	32 232	27 583
	Hyror garage	722 694	634 717
	Bredbandsintäkter	124 901	124 987
	Elintäkter	17 071	2 400
	Avgift andrahandsuthyrning	97 931	81 354
	Öresutjämning	216	210
		5 828 274	5 699 287
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	89 923	219 048
	Försäkringsersättning	153 422	196 894
	Återbäring försäkringsbolag	3 788	0
	Övriga intäkter	275 171	2 391
		522 304	418 333
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 486	0
	Fastighetsskötsel beställning	16 077	26 661
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 876	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	110 568	0
	Snöröjning/sandning	4 550	17 940
	Städning entreprenad	90 191	0
	Städning enligt beställning	17 863	15 625
	Mattvätt/Hyrmattor	0	29 665
	Hissbesiktning	11 088	21 117
	Bevakning	56 286	0
	Gemensamma utrymmen	3 276	873
	Garage/parkering	0	438
	Gård	38 784	28 012
	Serviceavtal	78 457	0
	Förbrukningsmateriel	24 683	22 541
	Störningsjour och larm	0	2 593
	Brandskydd	30 140	25 582
	Fordon	998	1 313
		612 322	192 360

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	17 039	10 965
	Sophantering/återvinning	12 139	6 037
	Entré/trapphus	66 449	0
	Lås	48 719	5 540
	Installationer	0	67 833
	VVS	12 994	0
	Ventilation	36 052	72 178
	Elinstallationer	86 115	44 134
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	47 491	12 066
	Hiss	24 523	53 366
	Mark/gård/utemiljö	9 961	23 779
	Garage/parkering	48 568	49 737
	Skador/klotter/skadegörelse	93 924	0
	Vattenskada	7 694	201 415
		511 668	547 050
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	52 500	0
		52 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	323 947	391 079
	Värme	432 008	493 700
	Vatten	349 363	305 250
	Sophämtning/renhållning	250 998	242 014
	Grovsopor	12 575	0
		1 368 891	1 432 043
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 851	22 644
	Självrisk	28 000	0
	Kabel-TV	128 408	101 935
	Bredband	12 270	10 605
		253 529	135 184
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 860	41 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 840 770	2 348 497
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	4 982
	Medlemsinformation	0	416
	Tele- och datakommunikation	15 565	11 324
	Juridiska åtgärder	369 084	257 345
	Inkassering avgift/hyra	24 500	32 275
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	25 688
	Föreningskostnader	5 927	23 060
	Styrelseomkostnader	14 703	13 652
	Fritids- och trivselkostnader	38 153	7 891
	Förvaltningsarvode	106 252	530 890
	Administration	34 598	9 123
	Korttidsinventarier	23 959	30 470
	Konsultarvode	58 494	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		712 044	952 257

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 603	93 001
	Kostnadsersättningar	0	312
	Sociala kostnader	31 290	29 211
		131 893	122 524

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund	1 363 900	1 363 900
	Yttertak	284 146	284 146
	Fasader/balkonger	426 219	426 219
	Fönster/dörrar och portar	347 642	340 975
	Stomkomplettering förening	545 560	545 560
	Stomkomplettering medlem	681 950	681 950
	Stamledningar VA	340 975	340 975
	Värmesystem	340 975	340 975
	Luftbehandlingssystem	454 633	454 633
	Fastighetsel inkl. svagström	477 365	477 365
	Hissar	194 843	194 843
	Sekundärbyggnader	68 195	68 195
	Utemiljö allmänt	273 079	272 780
		5 799 481	5 792 515

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	475 760 000	475 760 000
	Nyanskaffningar	75 871	0
	Utgående anskaffningsvärde	475 835 871	475 760 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 136 901	-4 344 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 799 481	-5 792 515
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 936 382	-10 136 901
	Planenligt restvärde vid årets slut	459 899 489	465 623 099
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	134 785 040	134 785 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	142 186 000	142 186 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
		201 186 000	201 186 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	4 186 000	4 186 000
		201 186 000	201 186 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar, Ikano Bostad		0	0	229 972
		0	0	229 972

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		47 498	54 569
Klientmedel hos SBC		1 981 903	1 456 006
Fordringar		3 419	0
		2 032 820	1 510 575

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkring		71 561	70 539
Kabel-TV		32 096	32 101
Bredband		985	1 030
Bidrag Naturvårdsverket		30 000	0
		134 642	103 670

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		489 046	244 523
Reservering enligt stadgar		244 523	244 523
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		733 569	489 046

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	24 435 000	24 735 000	2022-03-01	
Handelsbanken	1,380 %	24 435 000	24 735 000	2023-03-01	
Handelsbanken	0,940 %	24 435 000	24 735 000	2021-03-01	
Handelsbanken	0,910 %	24 435 000	24 735 000	2024-03-30	
Summa skulder till kreditinstitut			97 740 000	98 940 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 335 000	-600 000	
			72 405 000	98 340 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 740 000 kr.

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	101 040 000	101 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	40 002	43 991
	Värme	47 081	56 136
	Extern revisor	9 375	15 000
	Ränta	0	9 647
	Avgifter och hyror	552 687	456 962
	Tele- och datakommunikation	446	460
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 556
		649 591	584 752

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har låtit installera ytterligare en laddstolpe för elbil i garaget nedre plan. Möjlighet till installation finns för ytterligare två laddstolpar utan större ingrepp. Totalt finns det möjlighet att ladda åtta elbilar. Styrelsen ansökte även om bidrag vilket beviljades från Naturvårdsverket.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 7 / 3 2021



Simon Mattsson
Ordförande



Stefan Danielsson
Ledamot



Emelie Landgraff
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2021
Grant Thornton



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg
Org.nr. 769630-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Grant Thornton

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 Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg för år 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

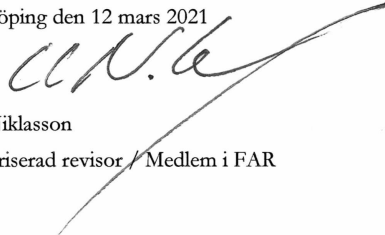
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Norrköping den 12 mars 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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