



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Löparen i Sundbyberg





# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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	Vice ordförande
Jörgen Edberg	Ledamot
Showan Alireza Jafari Rad	Ledamot

Emelie Landgraff	Suppleant
Simon Röjmyr	Suppleant
Gunnar Swanström	Suppleant
Jack Swedjemark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Josef Hagsten	Suppleant Extern	Grant Thornton

### Valberedning

Farzad Ashouri  
Poya Dara  
Azar Maykel

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ponnyn 19	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

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.

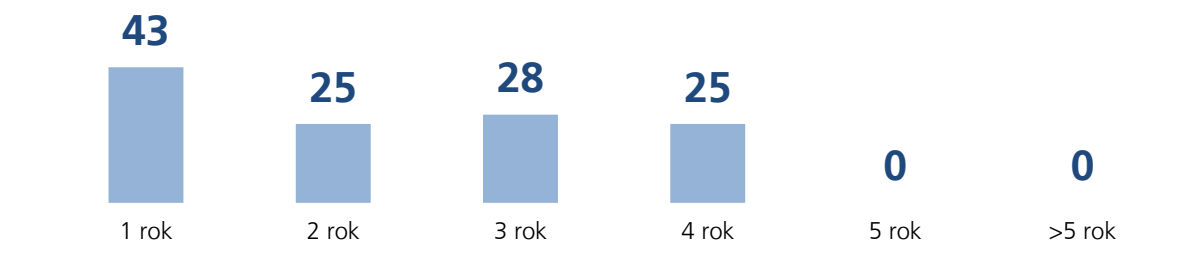
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 524 m<sup>2</sup>, varav 6 736 m<sup>2</sup> utgör boyta och 788 m<sup>2</sup> 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.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga avloppsstammar	2022	Inkluderar även avloppen i samtliga lägenheter
Rengöring FTX-aggregat	2023	Avser ventilation
OVK-besiktning	2023	Var sjätte år



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	LL Bolagen
Tv/telefoni/internet	Tele2
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 upp till tre veckor vilket skall respekteras. Tidigast på överlåtelsedagen är det möjligt att ansöka om parkeringsplats / garage.

### Bilpool

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

### Gemensamhetslokal

Föreningen har inte någon gemensamhetslokal.

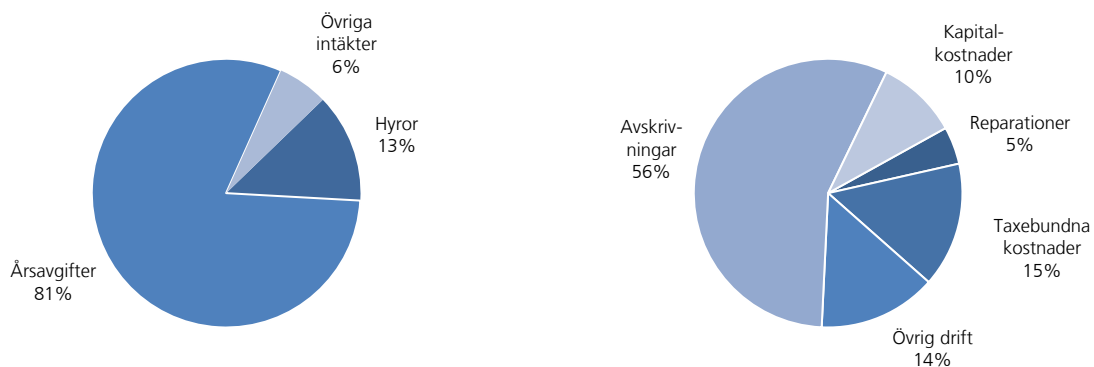
### Föreningens ekonomi

Styrelsen har i samband med att ett av föreningens lån omförhandlats den 1 mars 2022 beslutat att utföra en extra amortering om 500 000 kronor för att minska föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 981 903</b>	<b>1 456 006</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 973 023	6 350 578
Finansiella intäkter	214	28
Minskning långa fordringar	0	229 972
Ökning av kortfristiga skulder	35 227	13 465
	<b>6 008 464</b>	<b>6 594 043</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 561 141	3 684 707
Finansiella kostnader	1 009 791	1 079 738
Ökning av materiella anläggningstillgångar	177 500	75 871
Ökning av kortfristiga fordringar	19 977	27 830
Minskning av långfristiga skulder	1 220 000	1 200 000
	<b>5 988 410</b>	<b>6 068 147</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 001 957</b>	<b>1 981 903</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>20 054</b>	<b>525 896</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. 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

### **Andrahandsuthyrning**

Under 2021 har andelen andrahandsuthyrningar minskat jämfört med tidigare år vilket bland annat bidrar till minskat slitage av föreningens fastigheter.

### **Mark och utemiljö**

Föreningen har som bekant varit tvungna att avverka ett antal träd mellan husen Boplatsvägen 2 - 6 då dessa dömdes ut av arborist. Under sommaren planterades totalt sex japanska körsbärsträd för att åter få en fin miljö.

En grill av större modell har installerats inom föreningens markområde. I samband med detta har även stenläggningen där grillen placerats kompletterats.

Trädgrundsgruppen har även på eget initiativ planterat ett större antal tulpanlökar för att öka trivseln omkring husen.

### **Avslutad tvist**

Vi har väckt talan i domstol om förverkande av bostadsrätten i ett fall. Processen har löpt under lång tid och skulle så ha fortsatt om inte parterna till slut lyckades hitta en för båda god lösning stadfäst i domstolen genom förlikning. Process i domstol tar tid och driver kostnader samt risk. Genom förlikningen har föreningen uppnått sitt mål nämligen att lösa huvudfrågan och till den i sammanhanget mindre kostnaden mot vad som skulle kunna ha blivit fallet även vid full framgång i processen. Merparten av kostnaderna för förningen betalas av försäkringsbolaget genom rättskydds försäkringen.

### **Gemensamhetsanläggningen**

Föreningen har ytterligare en process pågående gällande del av gemensamhetsanläggningen berörande vår förening, BRF Ströva och BRF Sprinta, där en BRF Sprinta vill bryta sig ur och därmed undslippa sig ansvaret även det ekonomiska. BRF Löparen i Sundbyberg bestriker att en bostadsrättsförening har sådan rätt. Processen i Mark- och miljödomstolen (Nacka tingsrätt) bedöms inte vara avgjord före sommaruppehållet. BRF Löparen i Sundbyberg bedömer vår sats som god.

### **Försäkringsbolag**

Från årsskiftet har vi ny försäkringsgivare, nämligen Protector Forsikring ASA.

### **Däckhotell**

Styrelsen utreder möjligheten med ett mindre däckhotell, ca 108 däck, i ett av cykelrummen i garageplan. Frågan är ännu ej löst eftersom kommunens tillstånd krävs enligt försäkringsvillkoren. Möjligheten utreds vidare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st  
Överlåtelse under året: 36 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172  
Tillkommande medlemmar: 52  
Avgående medlemmar: 54  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	717	716	717	531
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 329	14 510	14 688	14 866
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	43	52	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	57	66	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	46	41	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	144	150	117
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 410	-4 213	-4 225	-3 088
Nettoomsättning (tkr)	5 805	5 828	5 699	4 128

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 736 m<sup>2</sup> bostäder och 788 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	374 800 000	0	0	374 800 000
Fond för yttre underhåll	925 592	244 523	-52 500	733 569
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>375 725 592</b>	<b>244 523</b>	<b>-52 500</b>	<b>375 533 569</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-12 409 962	-244 523	-4 160 820	-8 004 619
Årets resultat	-4 409 678	-4 409 678	4 213 320	-4 213 320
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 819 641</b>	<b>-4 654 201</b>	<b>52 500</b>	<b>-12 217 939</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>358 905 951</b>	<b>-4 409 678</b>	<b>0</b>	<b>363 315 630</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 409 678
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 165 439
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 523
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 819 640</b>

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

29 750
<b>-16 789 890</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 805 371	5 828 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 653	522 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 973 023</b>	<b>6 350 578</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 916 542	-2 840 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 828	-712 044
Personalkostnader	Not 6	-125 771	-131 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 811 983	-5 799 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 373 124</b>	<b>-9 484 188</b>
		<b>-3 400 101</b>	<b>-3 133 609</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 791	-1 079 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 009 577</b>	<b>-1 079 710</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 409 678</b>	<b>-4 213 320</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 409 678</b>	<b>-4 213 320</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	454 265 006	459 899 489
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>454 265 006</b>	<b>459 899 489</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>454 265 006</b>	<b>459 899 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 280	510
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 065 674	2 032 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	140 050	134 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 208 004</b>	<b>2 167 972</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 208 004</b>	<b>2 167 972</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>456 473 009</b>	<b>462 067 461</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		374 800 000	374 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	925 592	733 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>375 725 592</b>	<b>375 533 569</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 409 962	-8 004 619
Årets resultat		-4 409 678	-4 213 320
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 819 641</b>	<b>-12 217 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>358 905 951</b>	<b>363 315 630</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 745 000	72 405 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 745 000</b>	<b>72 405 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 775 000	25 335 000
Leverantörsskulder		285 851	276 040
Skatteskulder		83 720	83 720
Övriga skulder		3 746	2 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	673 741	649 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 822 058</b>	<b>26 346 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>456 473 009</b>	<b>462 067 461</b>



## Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	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	5 - 60 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10 - 25 år	10 - 25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 828 035	4 823 310
Hyor parkering moms	14 983	9 919
Hyor parkering	32 446	32 232
Hyor garage	735 221	722 694
Bredbandsintäkter	124 987	124 901
Elintäkter	28 240	17 071
Avgift andrahandsuthyrning	41 191	97 931
Öresutjämnning	268	216
	<b>5 805 371</b>	<b>5 828 274</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	12 350	89 923
	Försäkringsersättning	50 660	153 422
	Återbäring försäkringsbolag	0	3 788
	Övriga intäkter	104 643	275 171
		<b>167 653</b>	<b>522 304</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 620	53 486
	Fastighetsskötsel beställning	12 563	16 077
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	102 504	75 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	110 568
	Snöröjning/sandning	98 174	4 550
	Städning entreprenad	97 692	90 191
	Städning enligt beställning	0	17 863
	Hissbesiktning	10 178	11 088
	Bevakning	0	56 286
	Gemensamma utrymmen	0	3 276
	Garage/parkering	813	0
	Gård	89 494	38 784
	Serviceavtal	56 489	78 457
	Förbrukningsmateriel	18 927	24 683
	Teleport/hissanläggning	16 320	0
	Brandskydd	19 578	30 140
	Fordon	0	998
		<b>578 352</b>	<b>612 322</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	6 239	17 039
	Sophantering/återvinning	19 227	12 139
	Entré/trapphus	34 359	66 449
	Lås	62 717	48 719
	VVS	37 477	12 994
	Ventilation	41 279	36 052
	Elinstallationer	40 594	86 115
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 586	47 491
	Hiss	40 053	24 523
	Mark/gård/utemiljö	7 250	9 961
	Garage/parkering	19 869	48 568
	Skador/klotter/skadegörelse	15 773	93 924
	Vattenskada	121 641	7 694
		<b>468 064</b>	<b>511 668</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	52 500
	Mark/gård/utemiljö	29 750	0
		<b>29 750</b>	<b>52 500</b>

<b>Not 4</b> DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	465 619	323 947
Värme	468 433	432 008
Vatten	324 755	349 363
Sophämtning/renhållning	287 255	250 998
Grovsopor	7 094	12 575
	<b>1 553 156</b>	<b>1 368 891</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	86 249	84 851
Självrisk	18 900	28 000
Kabel-TV	129 391	128 408
Bredband	10 820	12 270
	<b>245 360</b>	<b>253 529</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 860</b>	<b>41 860</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 916 542</b>	<b>2 840 770</b>

<b>Not 5</b> ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kreditupplysning	4 369	0
Tele- och datakommunikation	4 404	15 565
Juridiska åtgärder	288 116	369 084
Inkassering avgift/hyra	7 069	24 500
Revisionsarvode extern revisor	12 500	15 625
Föreningskostnader	13 895	5 927
Styrelseomkostnader	11 433	14 703
Fritids- och trivselkostnader	15 485	38 153
Studieverksamhet	388	0
Förvaltningsarvode	100 000	106 252
Administration	27 835	34 598
Korttidsinventarier	22 925	23 959
Konsultarvode	5 375	58 494
Föreningsavgifter	5 034	5 184
	<b>518 828</b>	<b>712 044</b>

<b>Not 6</b> PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	96 205	100 603
Sociala kostnader	29 566	31 290
	<b>125 771</b>	<b>131 893</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund	1 363 900	1 363 900
	Yttertak	284 146	284 146
	Fasader/balkonger	426 219	426 219
	Fönster/dörrar och portar	356 856	347 642
	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	276 367	273 079
		<b>5 811 983</b>	<b>5 799 481</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	475 835 871	475 760 000
	Nyanskaffningar	177 500	75 871
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>476 013 371</b>	<b>475 835 871</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 936 382	-10 136 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 811 983	-5 799 481
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 748 365</b>	<b>-15 936 382</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>454 265 006</b>	<b>459 899 489</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	134 785 040	134 785 040
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	142 186 000	142 186 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
		<b>201 186 000</b>	<b>201 186 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	4 186 000	4 186 000
		<b>201 186 000</b>	<b>201 186 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	47 498	47 498
	Klientmedel hos SBC	1 345 825	1 981 903
	Fordringar	16 219	3 419
	Räntekonto hos SBC	656 132	0
		<b>2 065 674</b>	<b>2 032 820</b>



<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		106 883	71 561
	Kabel-TV		32 282	32 096
	Bredband		885	985
	Bidrag Naturvårdsverket		0	30 000
			<b>140 050</b>	<b>134 642</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		733 569	489 046
	Reservering enligt stadgar		244 523	244 523
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-52 500	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>925 592</b>	<b>733 569</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,100 %	24 135 000	24 435 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,300 %	24 135 000	24 435 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,910 %	24 135 000	24 435 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,730 %	24 115 000	24 435 000	2025-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>96 520 000</b>	<b>97 740 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 775 000	-25 335 000	
			<b>70 745 000</b>	<b>72 405 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 920 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		101 040 000	101 040 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	91 630	40 002
	Värme	67 817	47 081
	Sophämtning	7 073	0
	Extern revisor	0	9 375
	Avgifter och hyror	504 140	552 687
	Tele- och datakommunikation	305	446
	Snöröjning	2 775	0
		<b>673 741</b>	<b>649 591</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under hösten 2022 att utföra en stamspolning av samtliga avlopp inom föreningens fastigheter för att motverka stopp i avloppen.

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

---

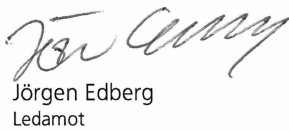
Sundbyberg den 18 / 5 2022



Simon Mattsson  
Ordförande



Stefan Danielsson  
Vice ordförande

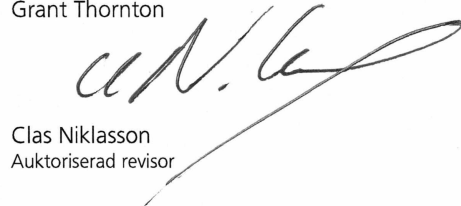


Jörgen Edberg  
Ledamot



Showan Alireza Jafari Rad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2022  
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 2021.

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 2021 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.

## 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 2021 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.

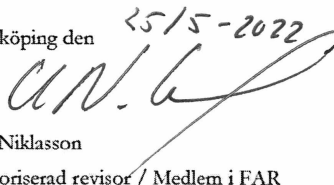
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrköping den

25/5-2022  


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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)