

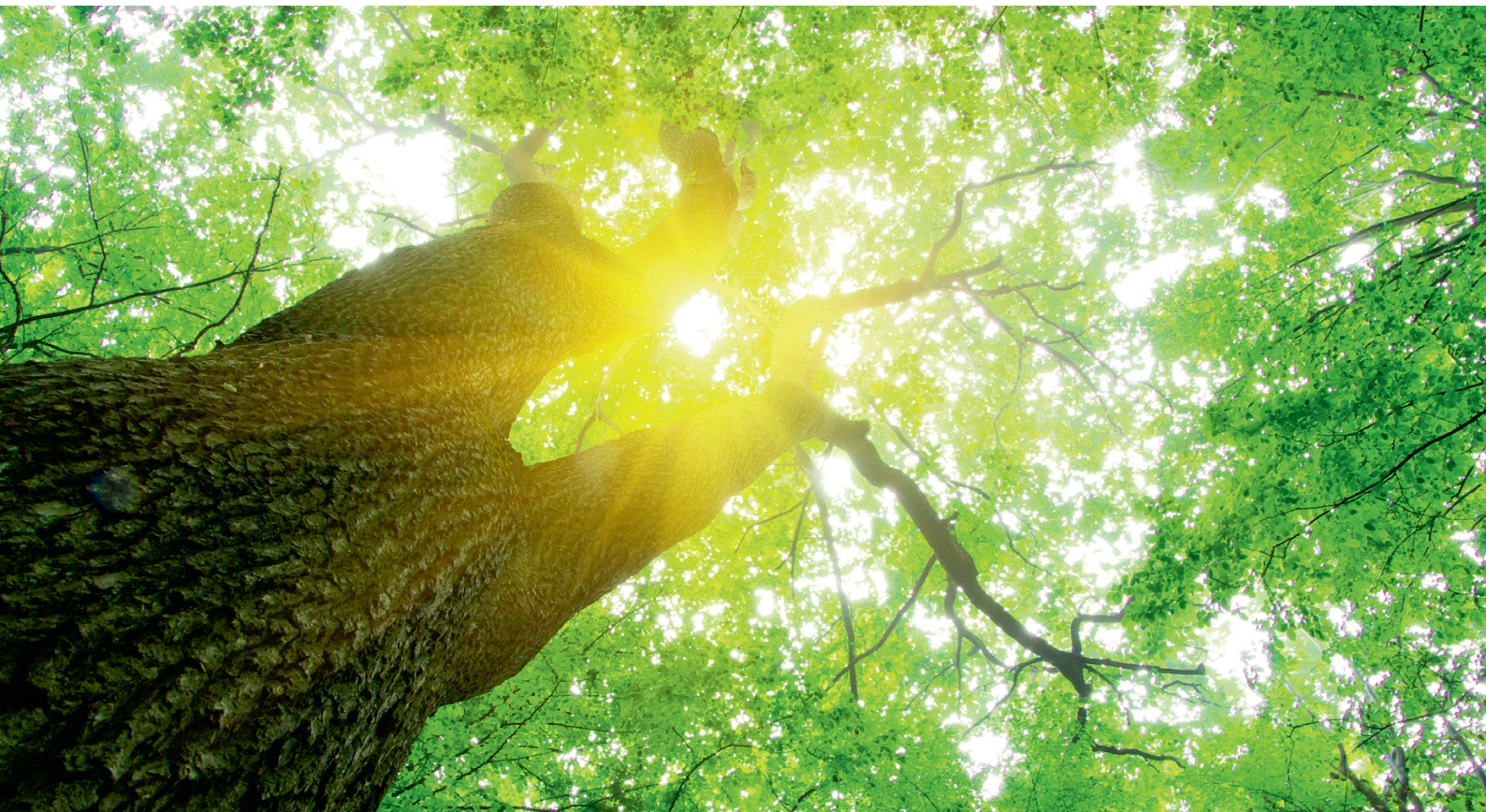


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Löpören 2



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen 2

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.

- 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

Kenneth Palm	Ordförande
Lilla Dovner	Ledamot
Julia Henriksson	Ledamot
Kurt Håkan Larsson	Ledamot
Anna Lavett	Ledamot
Bertil Sköld	Ledamot
Ingemar Steen	Ledamot

Marek Andrzej Birner	Suppleant
Nicklas Göte Öberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Said Heidari pour
Julia Henriksson
Camilla Rensgård

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

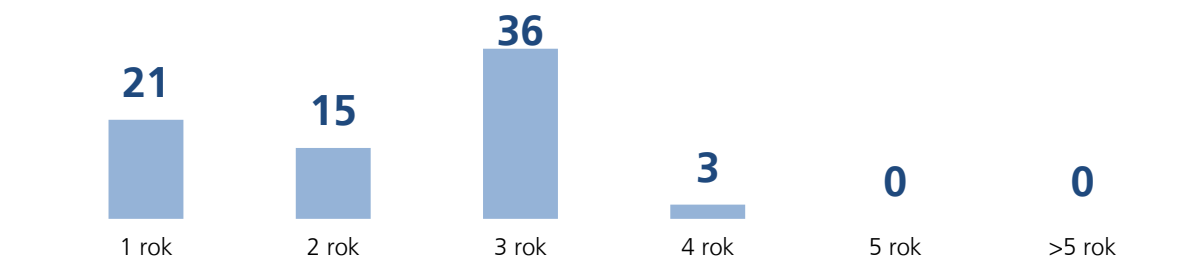
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet

Kommentar

Endast 1 rum i källarplanet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Eventuellt Underhåll av stammar	2021 - 2022	trappa 10 - 20 relining avlopp
Vattenskador	2021	Två lägenheter med vatten skador
Nya belysningsamaturer trapphusen	2020	Även belysning källargångarna
tvättning av faser	2019	Sluförd
spolning bottenplattorna	2018	Spolbil AB, Felix Alsterfält
nytt yttertak	2018	yttertak över två inglasade balkonger
Radon mätning	2017	slutförd godkänd
Ventilationskontroll	2017	slutförd godkänd
Ventilations kontroll	2016	kvarstår några lägenheter under 2017
Radon mätning	2016	kvarstår en lägenhet
Ny asfalt mellan husen	2015	
Spolning av stammarna	2015	
Byte av yttertak	2014	inkl ny isolering samt värmeslingor
Målning balkong tak	2012	
Nya låscylindrar ytterdörrar	2012	3 nycklar till varje medlem
Injustering av värmesystem	2010 - 2011	termostater samt radiatorer
Målning trappuppgångar	2008	
Rörstambyte	1996	
Omputsning av fasad	1990	Plåt med tilläggsisolering, nya treglasfönster
Renovering av balkonger	1990	
Omläggning av tak	1985	med tilläggsisolering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining projekt	2022	Avlopps rensning o relining
Fläktar	2022	Ventilations fläktar 3 stycken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem/Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	YIT (Caverion)
El firma	RD Elteknik
Snöskottning yttertak	Snö & Isfritt Stockholm AB
Parkeringservice	Parkeringservice Svenska AB
Städning trapphusen	SWEDAL Fastighet AB
Service tvättstugan	ENTEMA AB
snöröjning	R.A. Trädgård & Markservice AB
Takvärme	CMC
Undercentralen/expansionskärl	Samsonsrör AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Parkmiljö AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

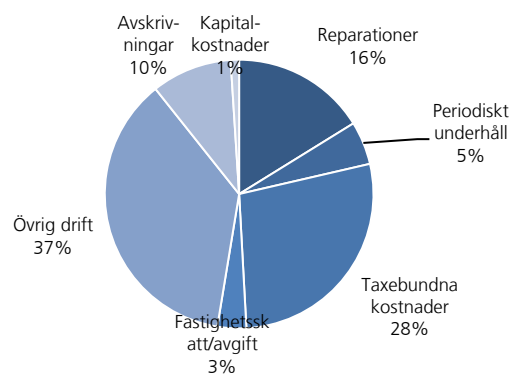
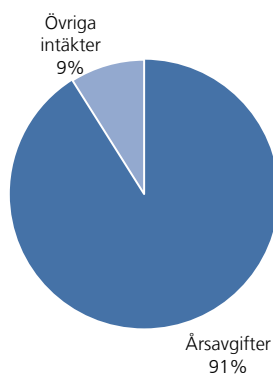
Föreningen har tagit ett lån på 1300 000 kronor för att täcka kostnader för "relining" projektet samt de nya fläktarna;

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 653 624	1 453 774
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 167 130	2 846 031
Finansiella intäkter	242	35
Minskning kortfristiga fordringar	214	11 405
Ökning av kortfristiga skulder	210 437	0
	3 378 023	2 857 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 769 147	2 028 154
Finansiella kostnader	31 924	72 548
Minskning av långfristiga skulder	510 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 919
	3 311 071	2 657 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 720 575	1 653 624
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	66 951	199 850

*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 1 459 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

- Projekt "relining" avloppet källargångarna samt lägenheter på bottenvåningen trappa 10 - 20 har påbörjats;
- Flytt av sandlådan i samband med vårstädningen;
- Ny sand till sandlådan;
- Ny liten gunga inköpt;
- Skadade slippers har ersatts med nya;
- Två lägenheter har renoverats på grund av fuktskador;
- Återkommande problem med ventilationen, fläktarna måste bytas ut;

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	631	631	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 073	1 187	1 299	1 477
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	119	108	112	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	16	24	27
Soliditet (%)	46	44	40	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	445	376	289
Nettoomsättning (tkr)	2 901	2 846	2 840	2 846

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 482 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 568 397	0	0	4 568 397
Fond för yttre underhåll	827 386	147 000	0	680 386
S:a bundet eget kapital	5 395 782	147 000	0	5 248 782
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-875 421	-147 000	444 928	-1 173 349
Årets resultat	65 864	65 864	-444 928	444 928
S:a ansamlad förlust	-809 557	-81 136	0	-728 421
S:a eget kapital	4 586 225	65 864	0	4 520 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-728 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	-809 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-147 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	160 843
att i ny räkning överförs	-795 714

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 901 047	2 846 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 083	0
Summa rörelseintäkter		3 167 130	2 846 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 180 979	-1 658 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 418	-267 247
Personalkostnader	Not 6	-382 750	-102 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 437	-300 437
Summa rörelsekostnader		-3 069 584	-2 328 590
RÖRELSERESULTAT		97 546	517 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 924	-72 548
Summa finansiella poster		-31 682	-72 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 864	444 928
ÅRETS RESULTAT		65 864	444 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	8 196 619	8 478 855
Maskiner	Not 9	13 650	31 850
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 210 269	8 510 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 210 269	8 510 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 715 590	1 648 853
Summa kortfristiga fordringar		1 715 590	1 648 853
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 720 590	1 653 853
SUMMA TILLGÅNGAR		9 930 859	10 164 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 568 397	4 568 397
Fond för yttre underhåll	Not 12	827 386	680 386
Summa bundet eget kapital		5 395 782	5 248 782
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-875 421	-1 173 349
Årets resultat		65 864	444 928
Summa ansamlad förlust		-809 557	-728 421
SUMMA EGET KAPITAL		4 586 225	4 520 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	987 500	0
Summa långfristiga skulder		987 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 822 500	5 320 000
Leverantörsskulder		223 567	60 370
Skatteskulder		10 029	8 648
Övriga skulder		50 648	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 390	255 089
Summa kortfristiga skulder		4 357 134	5 644 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 930 859	10 164 558

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	2 885 346	2 828 771
Årsavgifter - bortfall	-1 849	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 734	17 127
Öresutjämning	-184	134
	2 901 047	2 846 031

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	266 068	0
Övriga intäkter	15	0
	266 083	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 500	0
	Fastighetsskötsel beställning	850	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 500	23 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 500	3 038
	Snöröjning/sandning	87 759	29 463
	Städning entreprenad	94 730	104 820
	Städning enligt beställning	9 350	3 400
	Myndighetstillsyn	2 220	1 863
	Bevakning	2 769	0
	Gård	2 169	0
	Serviceavtal	12 305	3 855
	Förbrukningsmateriel	2 092	86 160
	Störningsjour och larm	0	2 688
		273 744	258 287
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 611	7 838
	Entré/trapphus	6 740	0
	Lås	9 528	1 422
	VVS	35 041	43 806
	Värmeanläggning/undercentral	24 129	24 455
	Ventilation	29 754	4 458
	Elinstallationer	0	6 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 400
	Balkonger/altaner	0	72 000
	Mark/gård/utemiljö	6 661	0
	Skador/klotter/skadegörelse	525	0
	Vattenskada	380 317	0
		500 307	163 629
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 633
	VVS	160 843	0
	Mark/gård/utemiljö	0	31 250
		160 843	67 883
	Taxebundna kostnader		
	El	86 847	80 168
	Värme	533 345	482 823
	Vatten	140 690	131 688
	Sophämtning/renhållning	84 032	76 769
	Grovsopor	13 754	16 070
		858 668	787 518
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 743	127 840
	Kabel-TV	147 250	109 662
	Bredband	0	36 668
		277 993	274 170
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 425	107 175
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 180 979	1 658 662

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	0
	Tele- och datakommunikation	-115	3 944
	Inkassering avgift/hyra	512	1 800
	Hysesförluster	5 547	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	23 750
	Föreningskostnader	1 575	5 694
	Styrelseomkostnader	4 500	4 792
	Fritids- och trivselkostnader	603	0
	Förvaltningsarvode	135 360	193 592
	Administration	6 861	20 576
	Konsultarvode	16 609	6 080
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 830
		205 418	267 247
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	328 620	97 300
	Sociala kostnader	54 130	4 945
		382 750	102 245
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	50 056	50 056
	Förbättringar	232 181	232 181
	Maskiner	18 200	18 200
		300 437	300 437

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 090 206	14 090 206
	Utgående anskaffningsvärde	14 090 206	14 090 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 611 351	-5 329 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 237	-282 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 893 587	-5 611 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 196 619	8 478 855
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		49 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 000	91 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 000	91 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 150	-40 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 200	-18 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 350	-59 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 650	31 850
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 267	62 267
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 267	62 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 267	-62 267
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 267	-62 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15	229
	Klientmedel hos SBC	795 390	1 648 624
	Räntekonto hos SBC	920 185	0
		1 715 590	1 648 853

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	680 386	533 386
	Reservering enligt stadgar	147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	827 386	680 386

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,500 %	820 000	1 320 000	2022-07-29
	Handelsbanken	0,500 %	2 992 500	3 000 000	2022-07-29
	Handelsbanken	0,960 %	997 500	1 000 000	2024-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 810 000	5 320 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 822 500	-5 320 000	
			987 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 790 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 508 300	11 508 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	5 278	6 295
	Avgifter och hyror	245 112	248 794
		250 390	255 089

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutföra "relining" projektet;

de tre ventilations fläktarna kommer bytas ut;

offerter kommer inhämtas för eventuellt ersätta nuvarande entrédörrar;

hållbarhets policy samt plan bör tagas fram;

SBC teknisk rapport från 2020 bör ses över;

Styrelsens underskrifter

Huddinge den 18, 4 2022

18/4 2022 

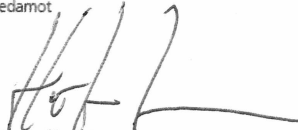
Kenneth Palm
Ordförande



Lilla Dovner
Ledamot



Julia Henriksson
Ledamot



Kurt Håkan Larsson
Ledamot



Anna Lavett
Ledamot



Bertil Sköld
Ledamot



Ingemar Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 5 2022



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 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 2021-12-31 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 revisorsred 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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:

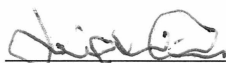
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 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.

Handen 17/5 2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se