

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2013 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Alliance.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

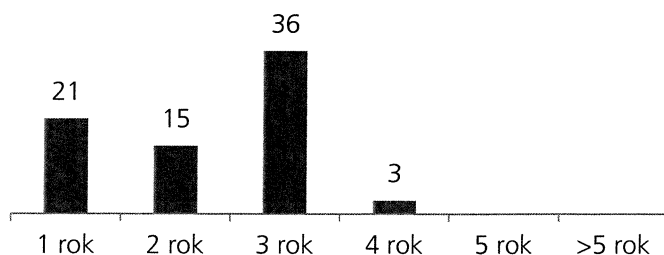
Fastighetens värdeår är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenhet	Endast 1 rum i källarplanet

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Byte av yttertak	2014	PL från SBC

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	YIT
Vinter underhåll	HSB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 75 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Carl Tomas Ekroth	Ledamot
Jenny Birgitta Furukrona	Ledamot
Linda Marie Yudego	Ledamot
Verner Ingemar Steen	Ledamot
Kenneth Bengt Gideon Palm	Ledamot
Birgitta Christina Cederblad	Ledamot
Barbara Harriet Maddalena Briganti	Suppleant
May Britt Annie Sandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie Extern

Handenrevisorerna, Leif Nilsson AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-09. Ändring av stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Översyn av yttertak samt offert förfrågan beträffande omläggning av yttertaken har gjorts under hösten;

Rekommendationer från SBA (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts;

Ny belysning har installerats på baksidan av husen;

Lekplatsen har kontrollerats enligt de säkerhets regler som finns. Detta måste göras årligen;

Stadgarna reviderades under 2013;

Extra stämma 2013-04-09 beträffande nya stadgar;

Fonder avyttrades;

Två lån avbetalades;

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Yttertaken kommer att bytas ut, en projektledare, som representerar föreningen, har kontrakterats från SBC;

Nytt lån kommer att behövas för att täcka kostnaderna;

Avgifterna höjs med 5% med anledning av yttertaken samt byte av torktummlare;

Radon mätning måste genomföras under 2014;

Besiktning av lekplatsen;

Kontroll och eventuellt byte av grundvatten pumpen;

Den årliga underhållsbesiktningen av SBC, bör beaktas och åtgärdas så långt som möjligt;

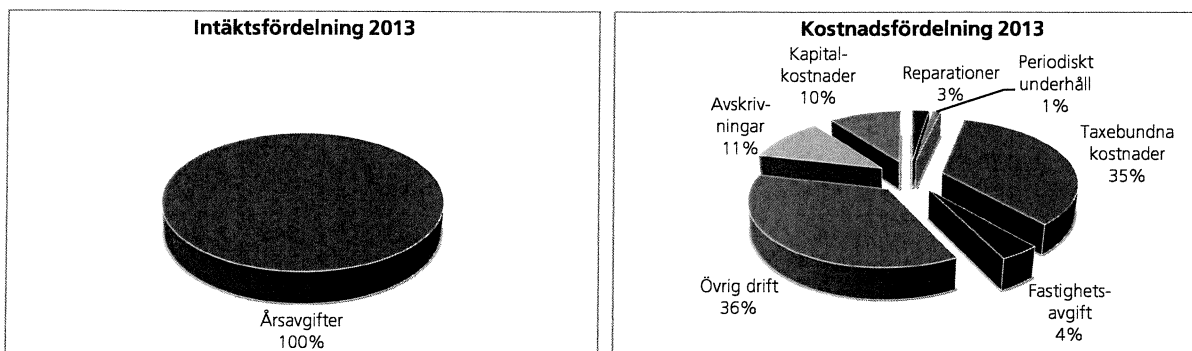
Eventuellt kommer spolning av stammarna att göras under 2014;

Föreningens ekonomi

Anledningen till höjning av avgifterna, är att ett nytt yttertak kommer att installeras under 2014;

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 482 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	540	540	540
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 001	1 244	1 300	1 393
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	114	112	102	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	48	55	44

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	301 451
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 526 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 600
summa balanserat resultat	1 719 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 750
att i ny räkning överförs	1 746 829

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 418 488	2 418 531
Övriga rörelseintäkter		3 301	1 968
		2 421 789	2 420 499
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-247 224	-286 964
Reparationer		-54 681	-69 196
Periodiskt underhåll		-27 750	-192 804
Taxebundna kostnader		-778 363	-757 796
Övriga driftskostnader		-175 245	-169 969
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-90 750	-102 375
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-222 158	-231 097
Personalkostnader		-155 710	-133 441
Avskrivningar		-250 663	-250 663
		-2 002 544	-2 194 305
RÖRELSERESULTAT		419 244	226 194
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		38 505	12 526
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	25 351
Räntekostnader		-156 298	-216 672
		-117 793	-178 795
ÅRETS RESULTAT		301 451	47 399

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 451 513	10 702 176
Inventarier	Not 4	0	0
		10 451 513	10 702 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 451 513	10 702 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		5 819	0
Övriga fordringar		25 610	25 449
Förutbetalda kostnader	Not 5	64 977	58 823
		96 406	84 272
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		0	658 895
		0	658 895
KASSA OCH BANK			
Handkassa		5 000	5 000
SBC klientmedel i SHB		942 814	900 602
		947 814	905 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 044 220	1 648 769
SUMMA TILLGÅNGAR		11 495 733	12 350 945

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 568 397	4 568 397
Fond för yttre underhåll	Not 8	312 836	397 040
		4 881 232	4 965 436
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 417 628	1 286 025
Årets resultat		301 451	47 399
		1 719 079	1 333 424
SUMMA EGET KAPITAL		6 600 312	6 298 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 487 544	5 243 787
		4 487 544	5 243 787
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	332 684
Leverantörsskulder		100 308	157 003
Skatteskulder		0	5 806
Övriga kortfristiga skulder		28 145	23 135
Upplupna kostnader	Not 10	105 664	124 187
Förutbetalda avgifter och hyror		173 760	165 483
		407 877	808 298
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 495 733	12 350 945
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 508 300	11 508 300
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Standardförbättringar	5-8 %	5-8 %
Soprum/sophus	5,0 %	5,0 %
Port/säkerhetsdörr	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 418 488	2 418 531
	2 418 488	2 418 531
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 075	46 295
Fastighetsskötsel gård beställ	24 749	12 081
Snöröjning/sandning	65 983	106 363
Städning entreprenad	106 212	104 901
Myndighetstillsyn	0	2 550
Gård	2 343	432
Serviceavtal	4 721	4 663
Förbrukningsmateriel	6 346	9 679
Brandskydd	796	0
	247 224	286 964

Not 2 forts.	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	2 619
Tvättstuga	10 739	24 548
Entré/trapphus	3 800	12 678
Lås	6 021	0
VVS	5 039	2 225
Ventilation	16 894	0
Elinstallationer	1 057	15 557
Fönster	1 572	1 367
Mark/gård/utemiljö	0	3 993
Garage/parkering	0	2 978
Skador/klotter/skadegörelse	9 559	1 288
Vattenskada	0	1 943
	54 681	69 196
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	36 900
Lås	0	77 538
Elinstallationer	27 750	0
Tak	0	78 366
	27 750	192 804
Taxebundna kostnader		
El	80 347	81 849
Värme	511 945	501 598
Vatten	95 999	95 619
Sophämtning/renhållning	43 382	39 942
Grovsopor	46 690	38 788
	778 363	757 796
Övriga driftskostnader		
Försäkring	79 487	76 989
Kabel-TV	95 758	92 980
	175 245	169 969
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 750	102 375
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	5 940	6 664
Juridiska åtgärder	12 375	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	2 700
Revisionsarvode extern revisor	14 525	13 999
Föreningskostnader	0	3 072
Styrelseomkostnader	6 536	0
Fritids och Trivselkostnader	2 394	2 624
Förvaltningsarvode	158 508	153 963
Förvaltningsarvodena övriga	0	22 650
Administration	7 174	8 854
Korttidsinventarier	0	4 191
Konsultarvode	7 376	6 250
Bostadsrätterna Sverige EK För	6 130	6 130
	222 158	231 097

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	140 075	114 770
Sociala kostnader	15 635	18 671
	155 710	133 441

Avskrivningar

Byggnad	11 778	11 778
Förbättringar	238 886	238 886
	250 663	250 663

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 002 544** **2 194 305**

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 090 206	14 090 206
Utgående anskaffningsvärde	14 090 206	14 090 206

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 388 030	-3 137 367
Årets avskrivningar enligt plan	-250 663	-250 663
Utgående avskrivning enligt plan	-3 638 693	-3 388 030

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
--	---------	---------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	8 600 000
	36 200 000	31 400 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	36 200 000	31 400 000
	36 200 000	31 400 000

Not 4

2013-12-31 **2012-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-62 267	-62 267

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **0**

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	26 691	25 806
Kabel-TV	24 462	23 937
Snöröjning	5 000	2 300
Tele	0	831
Stockholm Vatten AB	7 574	4 699
Serviceavtal	1 250	1 250
	64 977	58 823

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kapitalinvest (aktiefond)	424 184	0	0	331 443
Penningmarknadsfond (räntefond)	321 064	0	0	327 452
		0	0	658 895

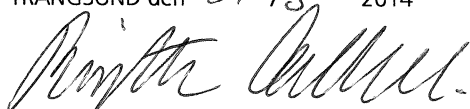
Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 568 397	0	0	4 568 397
Fond för yttre underhåll	312 836	108 600	-192 804	397 040
Summa bundet eget kapital	4 881 232	108 600	-192 804	4 965 436
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 417 628	-108 600	240 203	1 286 025
Årets resultat	301 451	301 451	-47 399	47 399
Summa fritt eget kapital	1 719 079	192 851	192 804	1 333 424
Summa eget kapital	6 600 312	301 451	0	6 298 860

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	397 040	404 444
Reservering enligt stadgar	108 600	94 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-192 804	-101 604
Vid årets slut	312 836	397 040

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,630 %	0	756 240	
Swedbank Hypotek AB	6,300 %	0	332 687	
Swedbank Hypotek AB	2,800 %	4 487 544	4 487 544	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 487 544	5 576 471	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-332 684	
		4 487 544	5 243 787	

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskötsentreprenad	0	1 350
Städningentreprenad	9 051	8 811
El	7 238	7 131
Värme	63 638	74 142
Sophämtning	3 317	176
Arvoden	1 925	0
Sociala avgifter	600	0
Ränta	19 895	32 577
	105 664	124 187

TRÅNGSUND den 24/13 2014



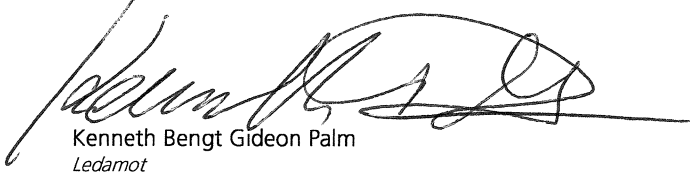
Birgitta Christina Cederblad
Ledamot



Carl Tomas Ekroth
Ledamot



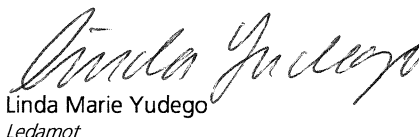
Jenny Birgitta Furukrona
Ledamot



Kenneth Bengt Gideon Palm
Ledamot



Verner Ingemar Steen
Ledamot



Linda Marie Yudego
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/14 2014



Leif Nilsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löparen 2

Org.nr 712800-0127

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löparen 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Löparen 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Handen den 28 april 2014



Leif Nilsson
Godkänd revisor