

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2001-04-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Alliance.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

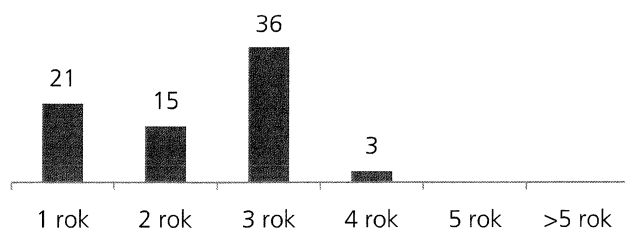
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattninglägenhet	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

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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Christina Cederblad	Ledamot
Maria Elinor Asplund	Ledamot
Kenneth Bengt Gideon Palm	Ledamot
May Britt Annie Sandberg	Ledamot
Verner Ingemar Steen	Ledamot

Jenny Birgitta Furukrona	Suppleant
Linda Marie Yudego	Suppleant
Barbara Harriet Maddalena Briganti	Suppleant
Carl Tomas Ekroth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Nilsson	Ordinarie Extern	Handenrevisorerna, Leif Nilsson AB
--------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Maynie Rantala
Kerstin Wiberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Låscylindrar till ytterdörrarna har ersatts;

Stuprören har kontrollerats och reparerats där det behövs;

Målning av taken till balkongerna har slutförts;

Spärr har installerats på ytterdörren till miljörummet;

Attestering av fakturor har övergått till en webb-baserad lösning hos SBC;

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En översyn av yttertaken samt vindsutrymmet bör göras under 2013;

Översyn och eventuella reparationer av yttertaken över trappentréerna;

Rekommendationerna från den årliga underhållsbesiktningen, av SBC, bör beaktas och åtgärdas så långt som möjligt;

SBA, systematiskt brandsskyddsarbete, är ett lagkrav som skall följas. SBC kommer att sända en offert, beträffande kostnaderna för att genomföra en besiktning samt rekommendation på eventuella åtgärder som bör göras för att föreningen ska ha ett effektivt SBA;

Belysning baksidan av husen ersätts med led-lampor, offert lämnas av Erik Cromeus;

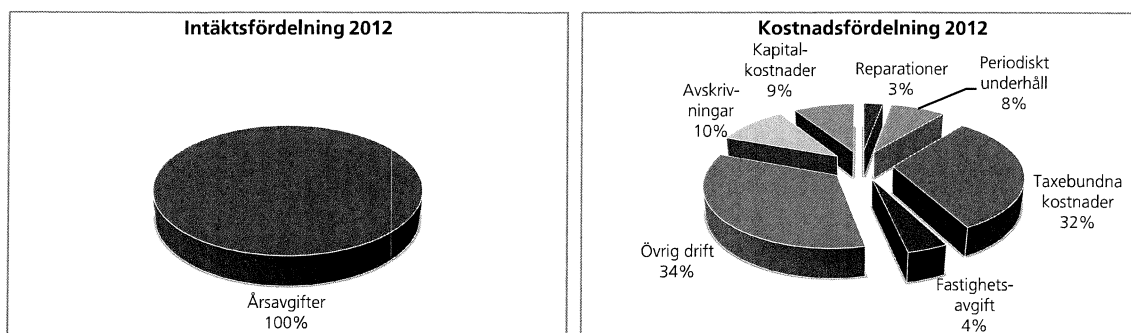
Eventuellt införskaffa nya cykelställ utomhus;

Översyn samt kontroll av att lekplatsen är säker;

Revision av stadgarna, extrastämma 9 april 2013; Slutligt beslut angående revisionen av stadgarna görs vid årstämman 15 maj 2013;

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 482 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	540	540	540
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 244	1 300	1 393	1 467
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	18	17
Värmekostnad/kvm totalyta	112	102	113	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	20	7
Kapitalkostnader/kvm totalyta	48	55	44	56

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 399
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 380 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 200
summa balanserat resultat	1 333 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	192 804
att i ny räkning överförs	1 526 228

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 418 531	2 418 660
Övriga rörelseintäkter		1 968	2 210
		2 420 499	2 420 870
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-286 964	-237 243
Reparationer		-69 196	-98 465
Periodiskt underhåll		-192 804	-101 604
Taxebundna kostnader		-757 796	-699 497
Övriga driftskostnader		-169 969	-151 315
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-102 375	-97 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-231 097	-184 576
Personalkostnader		-133 441	-109 909
Avskrivningar		-250 663	-287 275
		-2 194 305	-1 967 533
RÖRELSERESULTAT		226 194	453 336
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 526	13 468
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		25 351	-42 532
Räntekostnader		-216 672	-244 488
Räntebidrag		0	437
		-178 795	-273 115
ÅRETS RESULTAT		47 399	180 221

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 702 176	10 952 839
Inventarier	Not 4	0	0
		<u>10 702 176</u>	<u>10 952 839</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 702 176	10 952 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		25 449	26 588
Förutbetalda kostnader	Not 5	58 823	55 813
		<u>84 272</u>	<u>82 401</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		658 895	622 153
		<u>658 895</u>	<u>622 153</u>
KASSA OCH BANK			
Handkassa		5 000	5 000
SBC klientmedel i SHB		900 602	797 542
		<u>905 602</u>	<u>802 542</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 648 769	1 507 096
SUMMA TILLGÅNGAR		12 350 945	12 459 935

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	397 040	404 444
		4 965 436	4 972 840
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 286 025	1 098 400
Årets resultat		47 399	180 221
		1 333 424	1 278 621
SUMMA EGET KAPITAL		6 298 860	6 251 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 243 787	5 493 300
		5 243 787	5 493 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	332 684	332 684
Leverantörsskulder		157 003	76 097
Skatteskulder		5 806	2 730
Övriga kortfristiga skulder		23 135	19 633
Upplupna kostnader	Not 10	124 187	109 762
Förutbetalda avgifter och hyror		165 483	174 268
		808 298	715 174
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 350 945	12 459 935
Ställda säkerheter			
Uttaga 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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0%
Standardförbättringar	5-8 %	5-8%
Tvättstuga	Fullt avskriven	10%
Ventilation	Fullt avskriven	10%
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 418 531	2 418 660
	2 418 531	2 418 660
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 295	43 106
Fastighetsskötsel gård beställ	12 081	0
Snöröjning/sandning	106 363	44 630
Städning entreprenad	104 901	101 093
Städning enligt beställning	0	29 396
Myndighetstillsyn	2 550	5 625
Gård	432	2 499
Serviceavtal	4 663	3 413
Förbrukningsmateriel	9 679	1 149
Störningsjour och larm	0	6 332
	286 964	237 243

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	19 525
Brf Lägenheter	2 619	0
Tvättstuga	24 548	7 311
Entré/trapphus	12 678	0
Lås	0	15 045
VVS	2 225	15 008
Värmeanläggning/undercentral	0	12 705
Ventilation	0	4 188
Elinstallationer	15 557	5 563
Fönster	1 367	19 120
Mark/gård/utemiljö	3 993	0
Garage/parkering	2 978	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 288	0
Vattenskada	1 943	0
	69 196	98 465
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	36 900	0
Lås	77 538	0
Tak	78 366	0
Mark/gård/utemiljö	0	101 604
	192 804	101 604
Taxebundna kostnader		
El	81 849	84 761
Värme	501 598	458 038
Vatten	95 619	84 821
Sophämtning/renhållning	39 942	36 100
Grovsopor	38 788	35 777
	757 796	699 497
Övriga driftskostnader		
Försäkring	76 989	60 043
Kabel-TV	92 980	91 272
	169 969	151 315
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 375	97 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	6 664	6 291
Inkassering avgift/hyra	2 700	0
Revisionsarvode extern revisor	13 999	11 687
Föreningskostnader	3 072	4 314
Fritids och Trivselkostnader	2 624	0
Förvaltningsarvode	153 963	147 445
Förvaltningsarvoden övriga	22 650	504
Administration	8 854	8 205
Korttidsinventarier	4 191	0
Konsultarvode	6 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
	231 097	184 576

Not 2 forts.	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	114 770	94 150
Sociala kostnader	18 671	15 759
	133 441	109 909
Avskrivningar		
Byggnad	11 778	11 778
Förbättringar	238 886	275 497
	250 663	287 275
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 194 305	1 967 533
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 090 206	14 090 206
Utgående anskaffningsvärde	14 090 206	14 090 206
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 137 367	-2 850 092
Årets avskrivningar enligt plan	-250 663	-287 275
Utgående avskrivning enligt plan	-3 388 030	-3 137 367
Planenligt restvärde vid årets slut	10 702 176	10 952 839
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	31 400 000	31 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
	31 400 000	31 400 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
ComHem AB	23 937	23 245
Fastighetsförsäkring	25 806	25 375
Snöröjning	2 300	5 000
Tele	831	943
Stockholm Vatten AB	4 699	0
Serviceavtal	1 250	1 250
	58 823	55 813

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2012-12-31	Verkligt värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Kapitalinvest (aktiefond)	441 203	331 443	331 443	300 626
Penningmarknadsfond (räntefond)	327 767	327 452	327 452	321 526
Värdereglering	0	0	0	0
Summa kortfristiga placeringar	768 970	0	0	0
		658 895	658 895	622 152

Not 7
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 enligt not nedan	397 040	94 200	-101 604	404 444
Summa bundet eget kapital	4 965 436	94 200	-101 604	4 972 840
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 286 025	-94 200	281 825	1 098 400
Årets resultat	47 399	47 399	-180 221	180 221
Summa fritt eget kapital	1 333 424	-46 801	101 604	1 278 621
Summa eget kapital	6 298 860	47 399	0	6 251 461

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	404 444	812 933
Reservering enligt stadgar	94 200	94 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 604	-502 689
Vid årets slut	397 040	404 444

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,630 %	756 240	756 240	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	6,300 %	332 687	582 200	
Swedbank Hypotek AB	2,990 %	4 487 544	4 487 544	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		5 576 471	5 825 984	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-332 684	-332 684	
		5 243 787	5 493 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 913 051 Kr.

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	8 811	8 513
El	7 131	8 018
Värme	74 142	62 815
Sophämtning	176	2 582
Ränta	32 577	27 834
fastighetsskötsel gård	1 350	0
	124 187	109 762

TRÅNGSUND den 26, 3 2013



Maria Elinor Asplund
Ledamot



Birgitta Christina Cederblad
Ledamot



Kenneth Bengt Gideon Palm
Ledamot



May Britt Annie Sandberg
Ledamot

Verner Ingemar Steen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2013



Extern 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 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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 revisions sed 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 17 april 2013



Leif Nilsson
Godkänd revisor