

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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 att höjas.

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

Styrelsen

Anna Marie Elisabet Alvo	Ledamot
Kurt Håkan Larsson	Ledamot
Anna Lavett	Ledamot
Kenneth Bengt Gideon Palm	Ledamot
Verner Ingemar Steen	Ledamot

Mohammad N Heidari Pour Ghazvini	Suppleant
Hilda Margaretha Reimhult	Suppleant
Stig Bertil Gunnar Sköld	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LÖPAREN 2	1959	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Alliance.

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.

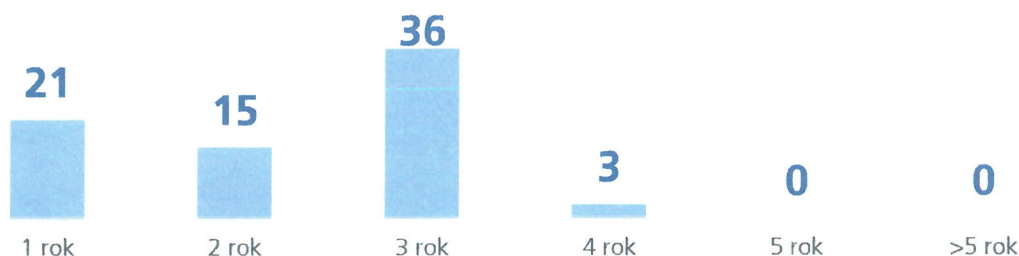
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Endast 1 rum i källarplanet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radon mätning	2017	slutförd
Ventilationskontroll	2017	slutförd
Ventilations kontroll	2016	kvarstår några lägenheter under 2017
Radon mätning	2016	kvarstår en lägenhet
Spolning av stammarna	2015	
Ny asfalt mellan husen	2015	
Byte av yttertak	2014	
Nya låscylindrar ytterdörrar	2012	inkl ny isolering samt värmeslingor
Målning balkong tak	2012	3 nycklar till varje medlem
Injustering av värmesystem	2010 - 2011	termostater samt radiatorer
Målning trappuppgångar	2008	
Rörstambyte	1996	
Renovering av balkonger	1990	
Omputsning av fasad	1990	Plåt med tilläggsisolering, nya treglasfönster
Omläggning av tak	1985	med tilläggsisolering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
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

Övrig information

På grund av inbrott har alla låstuber fått koda om

En extra stämma kommer att hållas 2018-05-16 kl 19:00 för att behandla ändring av stadgarna gällande kallelse till stämma samt extra stämma

Detta kommer också att behandlas vid ordinarie stämma 2018-05-16 kl 19:30

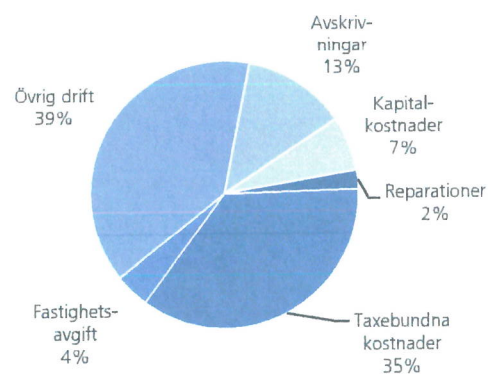
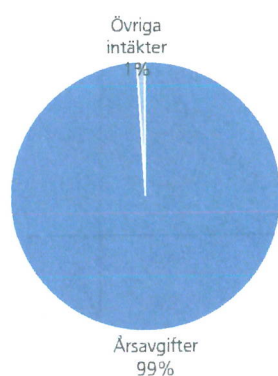
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 772 284	1 572 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 774 480	2 779 315
Finansiella intäkter	47	308
Minskning kortfristiga fordringar	3 427	1 724
Ökning av kortfristiga skulder	12 418	0
	2 790 372	2 781 347
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 878 676	2 019 028
Finansiella kostnader	151 573	172 787
Ökning av materiella anläggningstillgångar	91 000	0
Minskning av långfristiga skulder	680 000	320 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 857
	2 801 249	2 581 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 761 395	1 772 284
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 889	199 675

*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 1 315 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

Ventilations kontroll slutförd under 2017.

Radon mätning slutförd under 2017.

Torkskåp installerade.

Två nya tvättmaskiner har installerats.

Lekplatsen besiktad och åtgärdad.

Ansökan bygglov för inglasning av balkonger har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	584	560
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 656	1 807	1 879	1 896
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	120	119	111	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	39	39	34
Soliditet (%)	26	26	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	451	299	-23	-3 917
Nettoomsättning (tkr)	2 768	2 770	2 617	2 509

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	260 986	125 400	0	135 586
S:a bundet eget kapital	4 829 382	125 400	0	4 703 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 870 023	-125 400	298 854	-2 043 477
Årets resultat	450 787	450 787	-298 866	298 866
S:a ansamlad förlust	-1 419 236	325 387	-12	-1 744 611
S:a eget kapital	3 410 146	450 787	-12	2 959 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	450 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 744 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 400
summa balanserat resultat	-1 419 236

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-1 419 236

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 768 106	2 769 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 374	9 383
Summa rörelseintäkter		2 774 480	2 779 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 438 134	-1 570 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 124	-216 876
Personalkostnader	Not 6	-207 418	-231 495
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 492	-288 942
Summa rörelsekostnader		-2 172 167	-2 307 970
RÖRELSERESULTAT		602 313	471 345
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 573	-172 787
Summa finansiella poster		-151 526	-172 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		450 787	298 866
ÅRETS RESULTAT		450 787	298 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 334 025	9 622 966
Maskiner och inventarier	Not 9	86 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 420 475	9 622 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 420 475	9 622 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 782 635	1 796 951
Summa kortfristiga fordringar		1 782 635	1 796 951
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 787 635	1 801 951
SUMMA TILLGÅNGAR		11 208 110	11 424 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 568 397	4 568 397
Fond för yttre underhåll	Not 11	260 986	135 586
Summa bundet eget kapital		4 829 382	4 703 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 870 023	-2 043 477
Årets resultat		450 787	298 866
Summa fritt eget kapital		-1 419 236	-1 744 611
SUMMA EGET KAPITAL		3 410 146	2 959 371
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 620 000	7 300 000
Summa långfristiga skulder		6 620 000	7 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	800 000	800 000
Leverantörsskulder		96 811	88 850
Skatteskulder		98	0
Övriga skulder		44 722	37 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 333	238 999
Summa kortfristiga skulder		1 177 964	1 165 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 208 110	11 424 917

Noter

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
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	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 746 375	2 746 375
Avgift andrahandsuthyrning	21 796	23 627
Öresutjämning	-65	-70
	2 768 106	2 769 932

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	6 374	9 383
	6 374	9 383

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	-2 400
	Fastighetsskötsel beställning	3 463	2 400
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 338	49 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 088	22 749
	Snöröjning/sandning	67 782	57 546
	Städning entreprenad	77 700	95 449
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 969	35 488
	Myndighetstillsyn	2 030	0
	Bevakning	2 500	0
	Gemensamma utrymmen	2 097	13 717
	Gård	499	5 271
	Serviceavtal	2 471	4 894
	Förbrukningsmateriel	2 677	1 790
		254 614	286 404
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 126
	Tvättstuga	9 726	60 270
	Lås	426	15 119
	VVS	32 413	20 482
	Värmeanläggning/undercentral	0	54 269
	Ventilation	10 773	0
	Elinstallationer	2 275	6 679
	Mark/gård/utemiljö	0	12 905
		55 613	175 850
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	15 400	0
	Elinstallationer	0	9 506
		15 400	9 506
	Taxebundna kostnader		
	El	85 513	78 851
	Värme	538 707	535 154
	Vatten	118 919	113 122
	Sophämtning/renhållning	58 381	72 112
	Grovsopor	17 346	14 239
		818 866	813 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 877	87 764
	Kabel-TV	103 513	101 769
	Bredband	626	696
		195 016	190 229
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 625	95 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 438 134	1 570 657

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	9 801	7 524
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 687	15 375
	Föreningskostnader	2 685	3 882
	Styrelseomkostnader	4 945	3 150
	Fritids- och trivselkostnader	880	619
	Förvaltningsarvode	178 563	173 376
	Administration	7 352	4 522
	Konsultarvode	4 921	1 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 440
		233 124	216 876

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	171 500	195 800
	Sociala kostnader	35 918	35 695
		207 418	231 495

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	50 056	50 056
	Förbättringar	238 886	238 886
	Maskiner	4 550	0
		293 492	288 942

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 090 206	14 090 206
	Utgående anskaffningsvärde	14 090 206	14 090 206
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 467 240	-4 178 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 942	-288 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 756 181	-4 467 240
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 334 025	9 622 966
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		41 800 000	41 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
		41 800 000	41 800 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 267	62 267
	Nyanskaffningar	91 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 267	62 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 267	-62 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 550	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 817	-62 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	86 450	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	26 240	26 240
	Skattefordran	0	3 427
	Klientmedel hos SBC	1 756 395	1 767 284
		1 782 635	1 796 951

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	135 586	108 601
	Reservering enligt stadgar	125 400	125 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-98 415
	Vid årets slut	260 986	135 586

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	1 000 000	1 000 000	2018-07-30
	Handelsbanken	1,650 %	3 420 000	4 100 000	2020-07-30
	Handelsbanken	1,930 %	3 000 000	3 000 000	2020-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 420 000	8 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
			6 620 000	7 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 420 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 508 300	11 508 300

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	15 463	18 823
	Avgifter och hyror	220 870	220 176
		236 333	238 999

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygglov inglasning balkonger slutförs.

Uteplatsen bör renoveras.

Nya utemöbler bör köpas.

Hemsidan på webben måste utvecklas och kommuniceras till medlemmarna.

Eventuellt kommer fasaden att tvättas.

På grund av inbrott kommer troligen nya lås att monteras.

Underhåll ytterfasaden kommer att ses över.

Eventuellt måste några träd sågas ner runt fastigheten av säkerhetsskäl.

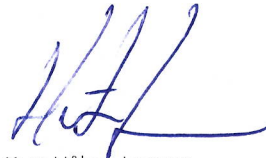
Den årliga underhållsbeskrivningen från SBC, kommer att beaktas och åtgärdas så långt som möjligt.

Styrelsens underskrifter

TRÅNGSUND den 19 / 2 2018



Anna Marie Elisabet Alvo
Ledamot



Kurt Håkan Larsson
Ledamot



Anna Lavett
Ledamot



Kenneth Bengt Gideon Palm
Ledamot



Verner Ingemar Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 de 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. 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 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 revisions sed 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 Brf Löparen 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Handen den 26 februari 2018



Leif Nilsson
Godkänd revisor