

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Håkan Erson	Ordförande
Inger Ersberg Söderin	Ledamot
Bo Jacobsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ponnyn 19	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 6 flerbostadshus.

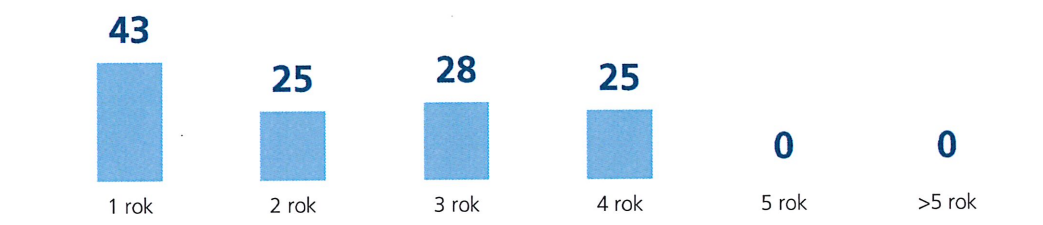
Värdeåret är inte fastställt men beräknas bli 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 6 736 m², varav 6 736 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt snö- och halkbekämpning
Ragn Sells	Hämtning källsortering
Comhem	Tv/telefoni/internet
Norrenergi	Fjärrvärme
Sundbybergs Stad	Vatten och avfall

Övrig information

De boenden i Brf Löparen i Sundbyberg har fritt medlemskap i bilpool till 2023-02-28.

Föreningens ekonomi

En flerårsprognos finns i föreningens ekonomiska plan från 2017-04. Inflyttning skedde under perioden augusti 2017 till januari 2018. Fram till avräkningsdagen har Ikano Bostadsutveckling alla kostnader och även alla föreningens intäkter. Avräkningsdagen infaller under 2018 då föreningen är fullt inflyttad och föreningens lån placerade.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 849 293	0
INBETALNINGAR		
Medlemsinsatser	258 114 720	4 850 000
Ökning av långfristiga skulder	250 653 952	0
Ökning av kortfristiga skulder	276 548	0
	509 045 220	4 850 000
UTBETALNINGAR		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	462 991 104	0
Ökning av kortfristiga fordringar	224 203	707
	463 215 307	707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	50 679 206	4 849 293
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	45 829 913	4 849 293

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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. Under uppförande av fastigheten utgår fastighetsavgift med 0,4% av taxeringsvärdet. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens bildades den 26 juni 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2015. Byggnationen av husen startade 2015. Stadgarna reviderades med anledning av ändring i Bostadsrättslagen 2016 och de reviderade stadgarna är registrerade hos Bolagsverket den 27 april 2017. Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 121 lägenheter samt köp av fastighet (aktieägaröverlåtelseavtal) tecknades mellan föreningen och Ikano Bostad den 29 mars 2017. En ekonomisk plan upprättades därefter den 25 april 2017 och registrerad hos Bolagsverket den 18 maj 2017. Upplåtelseavtal började tecknas i juni 2017 och inflyttning skedde från augusti 2017 till januari 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Nyupplåtelser under året: 121 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 126
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Lån/m ² bostadsrättsyta	37 211	0
Soliditet (%)	51	100

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 736 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	262 964 720	258 114 720	0	4 850 000
S:a bundet eget kapital	262 964 720	258 114 720	0	4 850 000
Fritt eget kapital				
S:a eget kapital	262 964 720	258 114 720	0	4 850 000

Resultatdisposition

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2017

2016

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående byggnation Not 2	462 991 104	0
Summa materiella anläggningstillgångar	462 991 104	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	462 991 104	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	62 101	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 3	1 107 301	707
Summa kortfristiga fordringar	1 169 402	707
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	49 734 714	4 849 293
Summa kassa och bank	49 734 714	4 849 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	50 904 116	4 850 000
SUMMA TILLGÅNGAR	513 895 220	4 850 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 964 720	4 850 000
Summa bundet eget kapital		262 964 720	4 850 000
Fritt eget kapital			
SUMMA EGET KAPITAL			
		262 964 720	4 850 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 4	250 653 952	0
Summa långfristiga skulder		250 653 952	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 5	276 548	0
Summa kortfristiga skulder		276 548	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		513 895 220	4 850 000

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	100	100
Taxeringsvärde mark	100	100
	200	200

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	100	100
Lokaler	100	100
	200	200

Not 2 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående nybyggnation	462 991 104	0
	462 991 104	0

Not 3 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedel hos SBC	944 492	0
Fordringar	0	707
Avräkning byggare	162 809	0
	1 107 301	707

Not 4 BYGGNADSKREDITIV

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	251 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	250 653 952	0

Not 5	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Avgifter och hyror	276 548	0
		276 548	0

Not 6 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2018 var föreningens hus färdigställda och de upplåtna lägenheterna tillträdde. Entreprenaden godkändes den 16 januari 2018 varefter garantitiden började löpa.

Vid ordinarie föreningsstämma 2018 kommer boende att väljas in i styrelsen som ledamöter och suppleanter. En ytterligare stämma (extrastämma) är sedan planerad att genomföras under 2018 - med avsikt att välja in ytterligare boende i styrelsen då konsulter tillsatta av Ikano Bostad kommer att avgå. Slutfinansiering är planerad att ske under februari månad 2018.

Föreningen kommer att delta i en blivande gemensamhetsanläggning avseende en lekplats. Preliminärt blir föreningens andel 44 %.

Styrelsens underskrifter

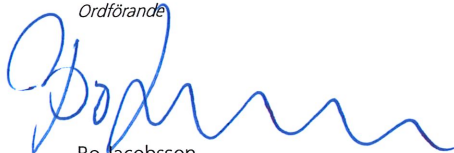
SUNDBYBERG den 5 / 4 2018



Håkan Erson
Ordförande



Inger Ersberg Söderin
Ledamot



Bo Jacobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Löparen i Sundbyberg
Org.nr. 769630-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löparen i Sundbyberg för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 i Sundbyberg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 5 april 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor