



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Löparen i Sundbyberg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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

Stefan Danielsson	Ledamot	
Richard Högberg	Ledamot	
Emelie Landgraff	Ledamot	
Simon Mattsson	Ledamot	Ordförande
Simon Röjmyr	Ledamot	
Frida Bark	Suppleant	
Anna Danielsson	Suppleant	Egen avgång 190118
Jonatan Friberg	Suppleant	
Alireza Jafari Rad	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ghita Bergdahl Sirmanshahi
Joakim Bergström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18. Extra stämma med anledning av avgående byggnadsstyrelse.

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.

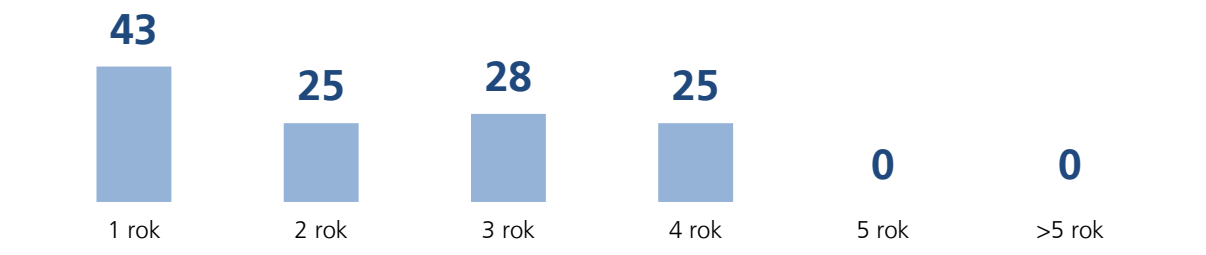
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning samt snö- och halkbekämpning	SBC
Hämtning källsortering	Ragn Sells
Tv/telefoni/internet	Comhem
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten och avfall	Sundbybergs Stad
Hemsida	Hemsida 24
El	Vattenfall
Hissar	Schindler Hiss AB
Nyckelsystem	Certego AB
Parkeringsövervakning	Q-Park AB

Övrig information

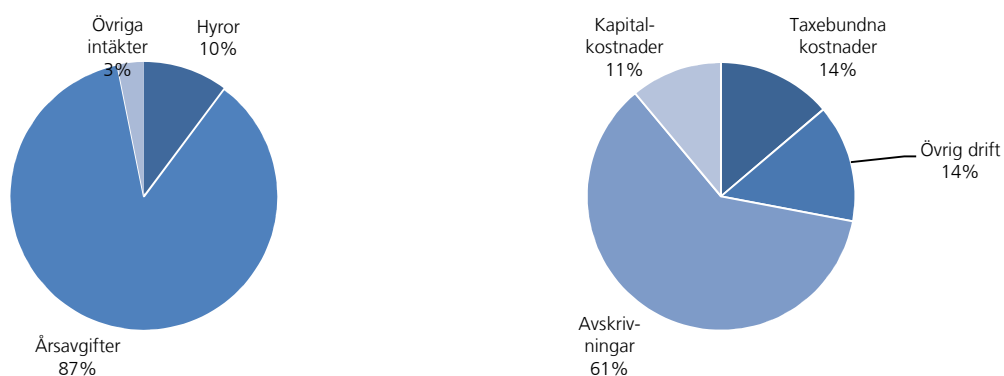
De boende i BRf Löparen i Sundbyberg har fritt medlemskap i Sundfleets Bilpool till och med den 28 februari 2023.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	50 679 206	4 849 293
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 132 570	0
Finansiella intäkter	1 068	0
Minskning kortfristiga fordringar	215 764	0
Medlemsinsatser	111 835 280	258 114 720
Ersättning för avsättning till yttre fond från byggare	41 523	0
Ökning av långfristiga skulder	0	250 653 952
Ökning av kortfristiga skulder	2 249 474	276 548
	118 475 679	509 045 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 091 142	0
Finansiella kostnader	785 876	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 768 895	462 991 104
Ökning av långfristiga fordringar	229 972	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	224 203
Minskning av långfristiga skulder	150 513 952	0
	166 389 837	463 215 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 765 048	50 679 206
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-47 914 158	45 829 913

*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 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Löparen i Sundbyberg höll en extra stämma den 18 oktober 2018. I och med extrastämman avgick den byggande styrelsen och ersattes fullt ut med medlemmar inom BRF Löparen i Sundbyberg.

Under hösten/vintern 2018 påbörjades även arbetet med att omvandla en del av cykelrummet beläget på Boplatsvägen 3 till ett styrelserum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121st

Överlåtelse under året: 30st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 13st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 66

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 866	37 211
Elkostnad/m ² totalyta	38	0
Värmekostnad/m ² totalyta	46	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	0
Soliditet (%)	78	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 088	0
Nettoomsättning (tkr)	4 128	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 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	374 800 000	111 835 280	0	262 964 720
Fond för yttre underhåll	244 523	244 523	0	0
S:a bundet eget kapital	375 044 523	112 079 803	0	262 964 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-203 000	-203 000	0	0
Årets resultat	-3 087 765	-3 087 765	0	0
S:a ansamlad förlust	-3 290 765	-3 290 765	0	0
S:a eget kapital	371 753 758	108 789 038	0	262 964 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 087 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 523
summa balanserat resultat	-3 332 288

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 332 288
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 128 038	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 532	0
Summa rörelseintäkter		4 132 570	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 565 799	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-465 421	0
Personalkostnader	Not 6	-59 922	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 344 386	0
Summa rörelsekostnader		-6 435 528	0
RÖRELSERESULTAT		-2 302 957	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 068	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 876	0
Summa finansiella poster		-784 808	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 087 765	0
ÅRETS RESULTAT		-3 087 765	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	471 415 614	0
Pågående byggnation	Not 9	0	462 991 104
Summa materiella anläggningstillgångar		471 415 614	462 991 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	229 972	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		229 972	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		471 645 586	462 991 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 146	62 101
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 765 048	1 107 301
Summa kortfristiga fordringar		2 774 194	1 169 402
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	49 734 714
Summa kassa och bank		0	49 734 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 774 194	50 904 116
SUMMA TILLGÅNGAR		474 419 780	513 895 220

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		374 800 000	262 964 720
Fond för yttre underhåll	Not 12	244 523	0
Summa bundet eget kapital		375 044 523	262 964 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-203 000	0
Årets resultat		-3 087 765	0
Summa fritt eget kapital		-3 290 765	0
SUMMA EGET KAPITAL		371 753 758	262 964 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 13	0	250 653 952
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	99 540 000	0
Summa långfristiga skulder		99 540 000	250 653 952
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	600 000	0
Leverantörsskulder		1 843 233	0
Skatteskulder		46 430	0
Övriga skulder		8 277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	628 082	276 548
Summa kortfristiga skulder		3 126 022	276 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		474 419 780	513 895 220

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2018	2017
Stomme och grund	100 år	0
Stomkomplett. för.	50 år	0
Stomkomplett. medl.	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Hissar	35 år	0
Luftbehandlingssystem.	30 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar, port	60 år	0
Yttertak	60 år	0
Sekundärbyggnader	50 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 579 439	0
Hyror parkering	10 800	0
Hyror garage	410 785	0
Bredbandsintäkter	92 794	0
Avgift andrahandsuthyrning	34 047	0
Öresutjämning	174	0
	4 128 038	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	519	0
	Återbäring försäkringsbolag	884	0
	Övriga intäkter	3 129	0
		4 532	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 175	0
	Fastighetsskötsel beställning	9 326	0
	Snöröjning/sandning	31 363	0
	Mattvätt/Hyrmattor	60 508	0
	Gemensamma utrymmen	3 618	0
	Sophantering	2 475	0
	Gård	21 056	0
	Serviceavtal	2 600	0
	Förbrukningsmateriel	6 628	0
	Teleport/hissanläggning	16 200	0
	Brandskydd	3 540	0
	Fordon	5 118	0
		259 607	0
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	9 900	0
	Entré/trapphus	24 278	0
	Elinstallationer	7 123	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 369	0
	Hiss	11 606	0
	Garage/parkering	2 500	0
		59 776	0
	Taxebundna kostnader		
	El	253 402	0
	Värme	311 974	0
	Vatten	237 936	0
	Sophämtning/renhållning	182 576	0
		985 889	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 447	0
	Kabel-TV	132 853	0
	Bredband	3 245	0
		225 545	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 982	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 565 799	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	547	0
	Tele- och datakommunikation	17 488	0
	Inkassering avgift/hyra	3 400	0
	Hysesförluster	8	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 301	0
	Föreningskostnader	6 601	0
	Styrelseomkostnader	3 402	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 224	0
	Förvaltningsarvode	326 117	0
	Administration	9 642	0
	Korttidsinventarier	77 703	0
	Konsultarvode	5 375	0
		465 421	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 540	0
	Kostnadsersättningar	74	0
	Sociala kostnader	14 308	0
		59 922	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	1 022 925	0
	Yttertak K3	213 109	0
	Fasader/balkonger K3	319 664	0
	Fönster/dörrar och portar K3	255 731	0
	Stomkomplettering förening K3	409 170	0
	Stomkomplettering medlem K3	511 462	0
	Stamledningar VA K3	255 731	0
	Värmesystem K3	255 731	0
	Luftbehandlingssystem K3	340 975	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	358 024	0
	Hissar K3	146 132	0
	Sekundärbyggnader K3	51 146	0
	Utemiljö allmänt K3	204 585	0
		4 344 386	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	475 760 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	475 760 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 344 386	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 344 386	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	471 415 614	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	134 785 040	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	108 643 000	108 643 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		151 643 000	151 643 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	4 643 000	4 643 000
		151 643 000	151 643 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	462 991 104
		0	462 991 104

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Aktier och andelar	0	0	0
		229 972	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	2 765 048	944 492
	Avräkning byggare	0	162 809
		2 765 048	1 107 301

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	244 523	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	244 523	0

Not 13	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	251 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	250 653 952
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	0,920 %	25 035 000	0
	Handelsbanken	1,100 %	25 035 000	0
	Handelsbanken	1,380 %	25 035 000	0
	Handelsbanken	0,940 %	25 035 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		100 140 000	0
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	0
			99 540 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 140 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	101 040 000	0

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	15 000	0
	Ränta	10 669	0
	Avgifter och hyror	489 341	276 548
	El	47 821	0
	Värme	63 911	0
	Tele- och datakommunikation	490	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
		628 082	276 548

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen har beslutat att installera kameraövervakning (CCTV) i garaget under våren 2019 för att öka säkerheten.

I övrigt är inga större underhållsarbeten är planerade under 2019.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 3 / 4 - 2019



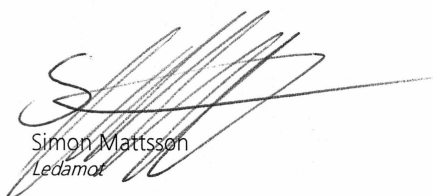
Stefan Danielsson
Ledamot



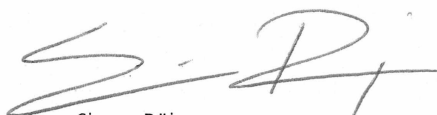
Richard Högberg
Ledamot



Emelie Landgraff
Ledamot



Simon Mattsson
Ledamot



Simon Röjmyr
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2019



Clas Niklasson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg för år 2018.

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 2018 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, 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 Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg för år 2018 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 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 överträdelse 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 9 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 828 000	3 579 439	4 825 960
Hyror lokaler momspliktiga	0	0	756 000
Hyror parkering	21 600	10 800	21 600
Hyror garage	600 000	410 785	0
Bredbandsintäkter	124 000	92 794	125 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	34 047	0
Öresutjämning	0	174	0
Fakturerade kostnader	0	519	0
Återbäring försäkringsbolag	0	884	0
Övriga intäkter	0	3 129	0
	5 573 600	4 132 570	5 728 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-97 175	-152 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-9 326	-106 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	0	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-31 363	-50 000
Städning entreprenad	0	0	-101 000
Mattvätt/Hyrmattor	-120 000	-51 755	0
Sotning	0	0	-38 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 618	-60 000
Garage	-30 000	0	-12 000
Sophantering	-10 000	-2 475	0
Gård	-20 000	-21 056	-80 000
Serviceavtal	-10 000	-2 600	-115 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 628	0
Teleport/hissanläggning	0	-16 200	0
Brandskydd	0	-3 540	0
Fordon	-5 000	-5 118	0
	-355 000	-250 854	-714 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-9 900	0
Entré/trapphus	0	-24 278	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 369	0
Hiss	0	-11 606	0
Garage/parkering	0	-2 500	0
	-50 000	-52 653	0
Taxebundna kostnader			
El	-252 000	-253 402	-295 000
Värme	-576 000	-311 974	-382 000
Vatten	-200 000	-237 936	-158 000
Sophämtning/renhållning	-200 000	-182 576	-120 000
	-1 228 000	-985 889	-955 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 600	-89 447	-68 000
Kabel-TV	-140 000	-132 853	0
Bredband	0	-3 245	0
	-204 600	-225 545	-68 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-34 982	-47 800
	-48 000	-34 982	-47 800

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-613	0
Medlemsinformation	0	-547	0
Tele- och datakommunikation	-8 000	-17 488	-125 000
Inkassering avgift/hyra	-20 000	-3 400	0
Hyresförluster	0	-8	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	3 699	-15 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 601	0
Styrelseomkostnader	0	-3 402	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 224	0
Förvaltningsarvode	-523 000	-326 117	-129 000
Administration	-5 000	-9 642	-5 000
Korttidsinventarier	0	-77 703	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Övriga driftskostnader	0	0	-7 736
	-586 000	-450 421	-281 736

Personalkostnader

Styrelsearvode	-93 000	-45 540	-50 000
Bilersättning skattefri	0	-74	0
Arbetsgivaravgifter	-29 250	-14 308	-15 000
	-122 250	-59 922	-65 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-2 841 458	0	-2 841 458
Stomme och grund K3	0	-1 022 925	0
Yttertak K3	0	-213 109	0
Fasader/balkonger K3	0	-319 664	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-255 731	0
Stomkomplettering förening K3	0	-409 170	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-511 462	0
Stamledningar VA K3	0	-255 731	0
Värmesystem K3	0	-255 731	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-340 975	0
Fastighetsel inkl. svagström K3	0	-358 024	0
Hissar K3	0	-146 132	0
Sekundärbyggnader K3	0	-51 146	0
Utemiljö allmänt K3	0	-204 585	0
	-2 841 458	-4 344 386	-2 841 458

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-5 435 308 -6 404 652 -4 972 994

RÖRELSERESULTAT

138 292 -2 272 081 755 566

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 068	0
Låneräntor	-1 110 000	-785 751	-3 031 200
Övriga räntekostnader	0	-125	0
	-1 110 000	-784 808	-3 031 200

RESULTAT

-971 708 -3 056 889 -2 275 634