

Årsredovisning 2019/2020

BRF LÖPAREN 1 712800-0150

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

na ty
JP 44
SB.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1959-08-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löparen 1 med adresserna Springarvägen 1-13 (udda nummer) samt Tornslingan 1-5 (udda nummer) i Trångsund, Huddinge kommun. Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 5 263 kvm och lokaler om 350 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stad brandförsäkringkontor.

Styrelsens sammansättning

Simon Band	Ordförande
Niklas Eriksson	Ledamot
Keivan Hamidian	Ledamot
Li Pergament	Ledamot
Tiina Salohalla	Ledamot
Mattias Adriansson	Suppleant (avgick 2020-09-20)
Max Jansson	Suppleant
Andreas Lundebring	Suppleant (avgick 2020-03-16)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman kan även tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Linus Nilsson (Handenrevisorerna) Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande sammanträde.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Teknisk förvaltning Driftia

Generellt om styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året, likt föregående år, fortsatt att försöka komma ikapp med det eftersatta underhållet i föreningen. Detta arbete förväntas fortsätta i några år till. Styrelsen har även lagt ned mycket tid på att få till fungerande rutiner och tagit fram olika policydokument som ska göra arbetet lättare, såväl som att det ska tydliggöra för medlemmarna hur olika saker fungerar.

Styrelsen anser att information till medlemmarna är viktigt. Alla ska kunna hålla sig informerade om vad som händer i föreningen, även om man själv inte har tid eller lust att engagera sig i föreningens verksamhet. Styrelsen har därför fortsatt prioritera att medlemsbladet LöparNYTT regelbundet ska delas ut, och under verksamhetsåret 2019/2020 blev det totalt sex nummer. Styrelsen uppdaterar även föreningens Facebook-grupp kontinuerligt med information om vad som är på gång i föreningen. Styrelsen har även en gång i månaden haft en mottagning för medlemmarna i styrelserummet. Styrelsemottagningarna får besök av ca en till två medlemmar per tillfälle.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetat med att sänka energiförbrukningen i föreningen. Detta i kombination med att medlemmarna varit sparsamma med nyttjandet resulterade i att förbrukning av fjärrvärme sjönk med nästan 8 % jämfört med året innan. Detta utöver att förbrukningen av fjärrvärmens verksamhetsåren innan sänktes med 6 % respektive 7 %. Eftersom fjärrvärmens största löpande utgift är dessa sänkningar väldigt viktiga, och därför arbetar styrelsen vidare med fortsatta investeringar för att ytterligare försöka sänka energiförbrukningen. Även förbrukningen av fastighetsel i föreningen sjönk med ca 8 % jämfört med året innan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

September

Telenor uppgraderade utrustning hos föreningen och utökade bandbredden för uppkopplingen från 1Gbit/s till 10Gbit/s

Oktober

En gemensam höststädning hölls den 19 oktober, där 15-talet lägenheter var representerade. Biobiljetter lottades ut till några lyckliga vinnare. En stor container fanns på plats under helgen där medlemmarna kunde slänga saker.

Under oktober påbörjades arbeten med att slå ihop en städskrubb med ett fd. soprum på Tornslingan 1. Utrymmena blev till en större uthyrningsbar lokal. Efter att en ny ståldörr monterats tillträdde direkt en ny hyresgäst.

November

Ett stort arbete utfördes under november där styrelsen gick igenom föreningens lägenhetsförteckning för att säkerställa att den höll så hög kvalitet som möjligt. Periodvis sedan föreningen startades för ca 60 år sedan

verkar det ha brustit i hur lägenhetsförteckningen hanterats. Brister i lägenhetsförteckningen innefattar bland annat att det kan saknas upplåtelseavtal, överlåtelseavtal eller godkända medlemsansökningar. Detta kan orsaka problem den dagen en lägenhet säljs och föreningen inte kan skicka kontrolluppgifter till Skatteverket. I början av 2015 fanns det brister i förteckningen för dryga 30-talet av föreningens lägenheter, men bristerna har allt eftersom kunnat åtgärdas och efter denna stora genomgång är vi nere i ca 8 st lägenheter. Även en stor genomgång av föreningens pantregister har utförts, där alla panter har gått igenom och stämts av med berörda banker.

Den 20 november sattes vinterbelysningen på innergården igång, bestående av 3 st LEDlampor som lyser upp mörka delen av innergården och träden, samt 10 st lyktor som ger lite ljuspunkter runt om i trädgården.

December

Den 14:e december anordnade styrelsen ett mycket uppskattat julmingel i föreningslokalen.

Styrelsen upplät även detta år tre parkeringsplatser på innergården under vintermånaderna med start i december. Detta bidrar att underlätta den svåra parkeringssituation som råder i området vintertid, samt ger hyresintäkter till föreningen.

I december utförde Lantmäteriet en särskild gränsutmärkning av föreningens fastighet efter beställning från styrelsen. Vissa av de ursprungliga gränsmarkeringarna återskapades samt att det längst med den västra fastighetsgränsen kompletterades med några nya markeringar.

Ett träd på föreningens innergård som av arborist pekats ut att vara i riskzonen för att ramla togs ned under december. Därutöver beskars grenar i riskzonen på andra träd.

Ett tidigare matkällarutrymme på Springarvägen 9-11 iordningställdes med nya ventilationsdon samt att golv, väggar och tak målades. Även en ny säker dörr monterades. Utrymmet blev direkt uthyrt till en medlem till en hyra om ca 5.000 kr / år. I och med att friskluftsintaget stryptes kraftigt blev det däröver förhoppningsvis även lite varmare golv i lägenheten ovanför och lägre uppvärmningskostnader för föreningen.

Efter att en långtida hyresgäst av en ca 17 m² stor lokal på Springarvägen 1 frånträtt lät styrelsen renovera upp lokalen med ny belysning och nymålade väggar. Ett igensatt avlopp i lokalen stamspolades och började sedan fungera. En ny hyresgäst tillträdde lokalen den 1 januari 2020.

Styrelsen lät montera nya vattenmätare som kan fjärravläsas. Förutom att underlätta avläsningar kan betyda det också att styrelsen kan få ut detaljerad statistik över vattenförbrukningen.

Januari

Den tredje januari genomfördes den årliga kontrollen av värmeslingorna i hängrännorna på taken. Det undersöktes även anledningen till återkommande översvämningar från hängrännorna vid Springarvägen 3.

I början av januari påbörjades arbetena med den första etappen av innergårdsrenoveringen. Arbetena var egentligen planerade att påbörjas under våren men det milda vädret gjorde att entreprenören drog igång tidigare. Arbetena fortsatte under hela våren fram till sommaren.

Under januari utfördes även en stor rensning av alla cykelrum. Aviseringar hade gått ut till alla medlemmar om att märka upp sina cyklar, även ändå kunde ca 25 st cyklar samlas in. De flesta hämtades sedan ut av medlemmar tiden därefter, men ett 10-tal cyklar hämtades aldrig ut. Cyklarna förvaras och skänks sedan bort.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH", "SP", "SB", and "Ne".

Den 11 januari hölls en utbildning för styrelsen i föreningsloaklen. Styrelsen hade fått in många nya ledamöter utan tidigare erfarenhet från bostadsrättsföreningar eller styrelsearbete, vilket alltid är en utmaning.

Den 15 januari inkom flera felanmälningar från medlemmar om att det inte fanns något varmvatten i kranarna, samt att det var ett läckage i källargången utanför bastun. Rörmokare från åkte ut direkt och läckaget visade sig komma från en trasig blandare i ett garage, vilken åtgärdades.

I början av januari hölls huvudförhandling i ett mål i Södertörns tingsrätt mot en medlem som olovligen ockuperat ett garage i över 1,5 år. Flera av styrelsens ledamöter var på plats för att vittna. Den 28 januari kom domen som vann laga kraft och föreningen fick rätt till 100 %. Bakgrunden till tvisten var en uppsägning av ett garagehyresavtal. I september 2017 blev alla garagehyresavtal uppsagda för omförhandling av hyran. Alla medlemmar som hyrde garage tecknade nya avtal med den nya hyran, förutom en som valde att inte göra det. När hyrestiden gick ut avflyttade medlemmen dock inte från garaget. I över ett och ett halvt år ockuperade sedan medlemmen olovligen garaget och betalade inte en krona till föreningen. Föreningen vände sig till Kronofogden och sedan till tingsrätten för att få saken fastställd. Tingsrätten förpliktigade medlemmen att betala skadestånd till föreningen och omedelbart frånträda garaget. Men medlemmen frånträdde ändå inte garaget varför en ny ansökan behövde lämnas in till Kronofogden om avhysning, vilken sedermera genomfördes. Slutnotan för medlemmen beräknades bli ca 185.000 kr.

Februari

Styrelsen köpte i februari in en släpvagn att användas på städdagar mm samt för utlåning till medlemmar. Kostnader för inhyrda containers hade skenat och styrelsen ville med denna lösning spara föreningen pengar samtidigt som det ger medlemmarna ett mervärde att kunna låna släpet helt gratis. Halva kostnaden för släpvagnen betalades genom reklamintäkter för reklam som under 3 år ska sitta på släpvagnen.

I februari identifierade en uppmärksam styrelseledamot att det förmodligen var en fjärrvärmeläcka under föreningens hus på Springarvägen 1-7. I mitten av februari, efter felsökning, påbörjade Södertörns fjärrvärme att gräva upp fjärrvärmeledningarna utanför Springarvägen 7. En läcka kunde konstateras och en temporär lagning utfördes.

Under februari installerades ny effektstyrningsutrustning i föreningens undercentral. Effektstyrningen strypa uppvärmningen av husen under tider av höglast av fjärrvärmens såsom morgnar och kvällar när folk gör sig redo för jobb och när de kommer hem på kvällarna och ska duscha/laga mat, vilket spar kostnader. Även en ny energisnål radiatorpump monterades och ett webbaserat system för styrning och övervakning installeras. Därtill byttes fjärrvärmemätaren ut till en ny modern sådan, vilket möjliggör att systemet kan mäta förbrukningen i realtid.

Mars

I början av mars köptes nya bastustenar in till föreningen bastu, vilken är välanvänd under vinterhalvåret.

Under mars monterades temperaturgivare i en fjärdedel av föreningens lägenheter. Temperaturgivarna skickar signaler till den nya reglercentralen och gör så att ett jämnt flöde av värme kommer ut i systemet.

I mitten av mars påbörjades det stora arbetet med att renovera källarutrymmen och lägenhetsförråd i föreningen. Arbetena började med Springarvägen 9.

I senare delen av mars avslutade Södertörns fjärrvärme utbytet av de skadade fjärrvärmeledningarna som går in i föreningens hus.

Den 31 mars vann föreningen ett ärende i Hyresnämnden. Ärendet rörde föreningens rätt att bygga om större lägenhetsförråd till flera mindre. Tyvärr är det lång handläggningstid för oprioriterade ärenden i Hyresnämnden och föreningen väntade i över 1,5 år på sammanträdet. Hyresnämnden gick dock helt på föreningens linje.

April

Vårstädningen som var planerad att hållas den 25 april sköts upp på grund av läget med Covid-19. Föreningens släpvagn ställdes dock fram där medlemmarna kunde lämna bråte som de ville få bortkört till återvinningscentralen.

Maj

Nedklottrade fasadplåtar på Tornslingan 1 och 5 byttes ut efter att tidigare saneringsförsök misslyckats.

I maj fortsatte arbetet med renoveringen av källarna. I denna etapp utfördes källarutrymmet mellan Springarvägen 9-11, innehållandes 9 lägenhetsförråd, ett gammalt soprum och ett matkällarutrymme. Soprummet revs och tack vara det kunde några små lägenhetsförråd bli lite större.

I maj hölls slutbesiktning av innergårdsrenoveringen som pågått under hela våren. Ett antal fel konstaterades vilket entreprenören började åtgärda.

Under maj flyttades driften av föreningens passagesystem från dator i föreningen till externt företag för ökad stabilitet.

Torkrummet mitt emot tvättstugorna, som trots namnet endast använts för mangling, byggdes om för att få upp 3 st evakueringsförråd för arbetena med renoveringen av källarförråden.

En anonym medlem informerade styrelsen om att växterna i en rabatt utanför Springarvägen 9-13 inte planterats i samma ordning som övriga rabatter. Växterna planterades då om så att symmetri skulle råda bland rabatterna.

Juni

Den plana ytan på föreningens innergård jämnades till ytterligare och flera hundra kvadratmeter ny gräsmatta rullades ut.

I mitten av juni levererades nya möbler till uteplatserna på innergården.

Cykelrummet/skyddsrummet på Tornslingan 1 renoverades. Även sex källarförråd på Springarvägen 1-3 renoverades och nya kraftiga gallerförråd kunde efter målningsarbeten sättas upp.

Juli

Under juli pågick renoveringsarbeten av källarutrymmen på olika platser i föreningen.

Augusti

I augusti påbörjades renoveringen av källarförråd på Tornslingan 1 samt på Springarvägen 11-13.

I augusti påbörjades även totalrenoveringen av föreningens garage. Ungefär 2 st hann renoveras under året. Arbetet inkluderade att bila upp och byta ut avloppen samt att nya motorstyrda garageportar monterades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 482 032	4 237 508	3 944 370	3 897 501
Resultat efter fin. poster	-1 321 533	126 810	-162 807	-2 024 768
Soliditet, %	62	63	-8	-7
Yttre fond	181 605	261 876	744 536	617 336

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	358 500	-	-	358 500
Fond, yttre underhåll	261 876	-	-80 271	181 605
Uppskrivningsfond	40 680 386	-406 804	-	40 273 582
Balanserat resultat	-2 393 322	126 810	487 075	-1 779 437
Årets resultat	126 810	-126 810	-1 321 533	-1 321 533
Eget kapital	39 034 250	-406 804	-914 729	37 712 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 779 437
Årets resultat	-1 321 533
Totalt	-3 100 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	181 605
Att från yttre fond i anspråk ta	-181 605
Balanseras i ny räkning	-3 100 970
	-3 100 970

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 482 032	4 237 508
Rörelseintäkter		229 505	6 337
Summa rörelseintäkter		4 711 537	4 243 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 885 239	-2 766 912
Övriga externa kostnader	8	-481 876	-251 949
Personalkostnader	9	-559 460	-411 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-948 087	-521 946
Summa rörelsekostnader		-5 874 663	-3 951 867
Rörelseresultat		-1 163 126	291 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-162 407	-165 168
Summa finansiella poster		-158 407	-165 168
Resultat efter finansiella poster		-1 321 533	126 810
Årets resultat		-1 321 533	126 810

Handwritten notes in blue ink: "48", "44", "58", "JP", "re".

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	59 507 014	60 535 000
Maskiner och inventarier	12	245 472	112 214
Summa materiella anläggningstillgångar		59 752 486	60 647 214
Summa anläggningstillgångar		59 752 486	60 647 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 632	27 248
Övriga fordringar	13	5 455	10 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	214 458	165 901
Summa kortfristiga fordringar		228 545	203 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		612 507	892 339
Summa kassa och bank		612 507	892 339
Summa omsättningstillgångar		841 052	1 095 935
Summa tillgångar		60 593 538	61 743 149

ky
SB
HP

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		358 500	358 500
Uppskrivningsfond	15	40 273 582	40 680 386
Fond för yttre underhåll		181 605	261 876
Summa bundet eget kapital		40 813 687	41 300 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 779 437	-2 393 322
Årets resultat		-1 321 533	126 810
Summa fritt eget kapital		-3 100 970	-2 266 512
Summa eget kapital		37 712 717	39 034 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	21 500 000
Summa långfristiga skulder		0	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 000 000	500 000
Leverantörsskulder		431 315	270 513
Övriga kortfristiga skulder		26 208	10 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	423 297	427 936
Summa kortfristiga skulder		22 880 821	1 208 899
Summa eget kapital och skulder		60 593 538	61 743 149

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UM", "SB", and "HP".

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BRF Löparen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
Maskiner och inventarier	6,44-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, lokaler	261 524	240 996
Hysesintäkter, p-platser	192 709	163 036
Årsavgifter, bostäder	3 706 896	3 510 427
Övriga intäkter	550 408	329 386
Summa	4 711 537	4 243 845

ky
HP:SB
nk

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	5 000	19 832
Fastighetsskötsel	46 158	53 737
Snöskottning	25 911	77 866
Städning	73 568	144 095
Trädgårdsarbete	183 659	182 094
Övrigt	31 710	21 125
Summa	366 007	498 749

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	268 821	376 270
Summa	268 821	376 270

Not 5, Planerade underhåll	2019/2020	2018/2019
Passagesystem	64 015	511 159
Innergårdsrenovering	1 191 909	0
Energibesparingsåtgärder Fjärrvärme	157 500	0
Källarrenovering	373 983	0
Garagerenovering	27 333	0
Nytt styrelse och mötesrum	0	6 188
Nya källardörrar	0	0
Byte av radiatorventiler och termostattvred	0	125 762
Byte av belysning	0	370 234
Övrigt	0	0
Summa	1 814 739	1 013 343

Not 6, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	95 799	123 758
Sophämtning	116 417	97 360
Uppvärmning	588 758	625 009
Vatten	129 270	118 078
Summa	930 244	964 205

WY 4/8
re
SB

Not 7, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	190 080	186 080
Fastighetsförsäkringar	54 626	53 613
Fastighetsskatt	152 534	147 542
Kabel-TV	107 313	109 034
Övrigt	875	0
Summa	505 428	496 269

Not 8, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Bankkostnader	5 857	5 122
Förbrukningsmaterial	11 412	38 823
Juridiska kostnader	299 593	37 000
Kameral förvaltning	55 374	50 570
Konsultkostnader	37 500	37 500
Revisionsarvoden	30 750	29 875
Övriga förvaltningskostnader	41 391	53 058
Summa	481 876	251 949

Not 9, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Löner, arbetare	254 250	89 500
Sociala avgifter	132 993	97 810
Styrelsearvoden	171 625	223 750
Övriga personalkostnader	592	0
Summa	559 460	411 060

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162 750	164 733
Övriga räntekostnader	-343	435
Summa	162 407	165 168

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "LM", "NE", and a stylized signature.

Not 11, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 346 183	29 773 909
Nedskrivning	<u>-124 015</u>	<u>572 274</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 222 168	30 346 183
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 491 569	-10 004 507
Årets avskrivning	<u>-497 167</u>	<u>-487 062</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 988 736	-10 491 569
Ingående uppskrivningar	40 680 386	0
Årets uppskrivning	<u>0</u>	<u>40 680 386</u>
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>-406 804</u>	<u>0</u>
Utgående uppskrivning	40 273 582	40 680 386
Utgående restvärde enligt plan	59 507 014	60 535 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 283 000	43 283 000
Taxeringsvärde mark	17 252 000	17 252 000
Summa	60 535 000	60 535 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	492 318	492 318
Inköp	<u>177 374</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	669 692	492 318
Ingående ackumulerad avskrivning	-380 104	-345 220
Avskrivningar	<u>-44 116</u>	<u>-34 884</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-424 220	-380 104
Utgående restvärde enligt plan	245 472	112 214
Not 13, Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	4 227	9 219
Skattekonto	1 228	1 228
Summa	5 455	10 447

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Bredband	15 840	63 360
Fastighetsskötsel	0	2 011
Försäkringspremier	46 893	45 248
Förvaltning	4 927	4 927
Kabel-TV	9 038	34 080
Räntor	6 979	6 446
Uppvärmning	116 420	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 361	9 829
Summa	214 458	165 901

Not 15, Uppskrivningsfond	2020-08-31	2019-08-31
Ingående belopp	40 680 386	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	40 680 386
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-406 804	0
Utgående belopp	40 273 582	40 680 386

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-08-31	2019-08-31
Nordea Hypotek	2019-10-14	0,95 %		1 000 000
SEB	2021-05-28	0,68 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2021-04-28	0,63 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2020-06-28	0,65 %		10 000 000
SEB	2020-10-28	0,74 %	1 000 000	
Stadshypotek	2021-06-28	0,46 %	10 000 000	
Summa			22 000 000	22 000 000

Varav kortfristig del

22 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

26
44
58

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
El	6 348	7 231
Förutbetalda avgifter/hyror	374 370	371 253
Städning	6 689	6 689
Uppl. utgiftsräntor	1 541	0
Uppvärmning	23 308	25 949
Utgiftsräntor	0	1 343
Vatten	11 042	10 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 168
Summa	423 297	427 936

Not 18, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	23 477 500	23 477 500
Summa	23 477 500	23 477 500

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Byte av termostatvred och radiatorventiler i alla lägenheter på Springarvägen 1-13 utfördes i september - oktober 2020. - Totalrenoveringen av föreningens alla garage fortsatte i september med de kvarvarande fyra garagen. Vissa kompletterande åtgärder utfördes senare under året. - Renoveringen av källarutrymmen och lägenhetsförråd har fortsatt. I samband med dessa arbeten upptäcktes en mindre läcka från ett gammalt urkopplat avloppsrör. Utredning pågår och läckan har försenat färdigställandet av renoveringen på Springarvägen 11-13. - Fjärrvärmeförbrukningen för september - december 2020 ligger väsentligt under motsvarande period året innan, ca 16-17 % lägre. Även förbrukningen av fastighetsel för samma period ligger drygt 8 % lägre jämfört med året innan.

Underskrifter

TRÄNGSOND, 2021 - 01 - 20

Ort och datum

Li Pergament
Li Pergament
Ledamot

Keivan Hamidian
Keivan Hamidian
Ledamot

Niklas Eriksson
Niklas Eriksson
Ledamot

Simon Band
Simon Band
Ordförande

Tiina Salohalla
Tiina Salohalla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02 - 10

Linus Nilsson
Handenrevisorerna
Linus Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Löparen 1

Org.nr 712800-0150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Löparen 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Handen den 10 februari 2021



Linus Nilsson
Auktoriserad revisor