



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- 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 2022-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Simon Mattsson	Ordförande	Kvarstått som extern ordförande året ut
Niklas Bergquist	Ledamot	
Stefan Danielsson	Ledamot	
Jörgen Edberg	Ledamot	
Ali Jafari Rad	Ledamot	
Simon Røjmyr	Suppleant	Egen avgång under 2022
Gunnar Swanström	Suppleant	
Jack Swedjemark	Suppleant	
Emelie Landgraff	Suppleant	Egen avgång under 2022

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Josef Hagsten	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Farzad Ashouri
Poya Dara

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-08. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ponnyn 19	2017	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

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.

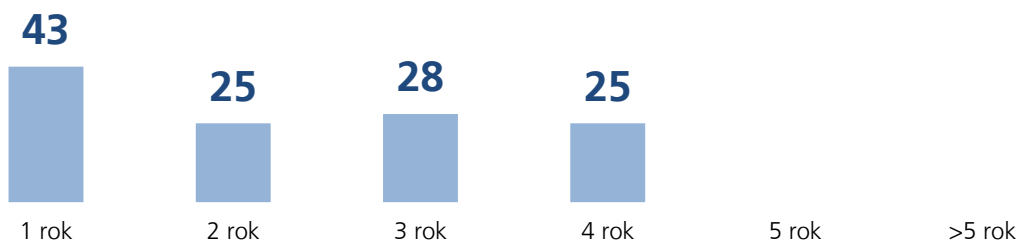
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 524 m², varav 6 736 m² utgör boyta och 788 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga avloppsstammar	2022	Inkluderar även avloppen i samtliga lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring FX-aggregat	2023	Avser ventilation
OVK-besiktning	2023	Var sjätte år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	LL Bolagen
Tv/telefoni/internet	Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten och avfall	Sundbybergs Stad
Hemsida	Hemsida 24
El	Vattenfall
Hissar	Schindler Hiss AB
Lås- & nyckelsystem	Certego AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Teknisk förvaltning, lokalvård samt snö- och halkbekämpning	SVEFAB
Besiktning av hissar	Dekra AB
Brandskydd, SBA	Dafo Brand AB
Garageport	ASSA ABLOY Entrance Systems Sverige

Övrig information

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad.

Kontakta styrelsen

Styrelsen vill även påminna om att inkommande e-post besvaras löpande och att det emellanåt kan bli några dagar innan ett svar kommer.

Parkering för bostadsrättsinnehavare inom föreningen

Handläggningstiden för parkering- och garageavtal är upp till tre veckor vilket ska respekteras. Tidigast på överlåtelsedagen är det möjligt att ansöka om parkeringsplats / garage.

Gemensamhetslokal

Föreningen har inte någon gemensamhetslokal eller övernattningslägenhet.

Trivsel

Föreningen har två gemensamma Fixardagar där vi gör det fint och snyggt inom vårt område. Dessa avslutas med gemensam grillning. Vi har även haft ett luciamingel med glögg och lussebullar.

Övrigt

Samtliga medlemmar har tillgång till föreningens grill ute på gården.

Inom föreningen finns även en trädgårdsgrupp.

Föreningens ekonomi

Lån

Det lån som villkorsändrades i början av 2023 omförhandlades till en ränta om 3,66% med en löptid på tre år. Den totala amorteringen för samtliga lån uppgår till 1 080 000 kronor under 2023.

Årsavgift

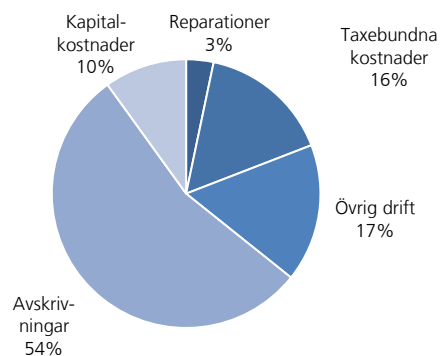
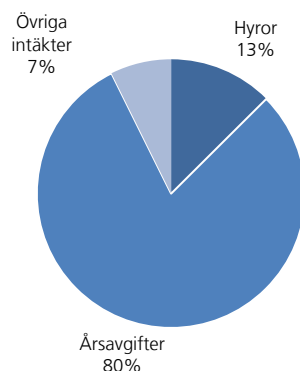
Styrelsen fortsätter följa omvärldsläget och har kontinuerligt kontakt med SBC och Handelsbanken. Det kan inte uteslutas att styrelsen under 2023 kan komma att besluta om ytterligare avgiftshöjning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 22 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 001 957	1 981 903
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 024 290	5 973 023
Finansiella intäkter	2 928	214
Ökning av kortfristiga skulder	126 918	35 227
	6 154 136	6 008 464
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 887 840	3 561 141
Finansiella kostnader	1 069 367	1 009 791
Ökning av materiella anläggningstillgångar	192 500	177 500
Ökning av kortfristiga fordringar	111 157	19 977
Minskning av långfristiga skulder	1 805 000	1 220 000
	7 065 865	5 988 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 090 228	2 001 957
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-911 729	20 054

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Andrahandsuthyrning

Under 2022 har andelen andrahandsuthyrningar legat i linje med tidigare år vilket bland annat bidrar till minskat slitage av föreningens fastigheter.

Gemensamhetsanläggningen

Föreningen har avslutat den process gällande del av gemensamhetsanläggningen berörande vår förening, BRF Ströva och BRF Sprinta, där BRF Sprinta ville bryta sig ur och därmed undslippa sig ansvaret. Efter beslut är nu samtliga tre föreningar ansvariga för gemensamhetsanläggningen.

Femårsbesiktning av föreningens samtliga ytor och lägenheter

Styrelsen har under hösten/vintern 2022 anlitat besiktningsföretaget Besiktningsman AB för att låta utföra femårsbesiktning av samtliga lägenheter, allmänna utrymmen och mark. Styrelsen lät även utföra en särskild besiktning av garaget med anledning av fel som uppdagats.

Efter flertalet obesvarade försök att etablera en kontakt med Ikano Bostad, eftermarknadsavdelningen, för att dels komma till rätta med punkterna från slut- och tvåårsbesiktningen tvingades styrelsen att anlita juridisk rådgivning av SBC. Detta för att säkerställa samtliga medlemmars intressen och för att samtliga besiktningsanmärkningar skulle åtgärdas och avhjälpas.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade att från och med den 1 januari 2023 höja årsavgiften med 22%. Detta med anledningen av rådande situation i omvärlden med höjda räntor, höjda elpriser och övrig inflationspåverkan.

Styrelsen beslutade även att indexera garage- och parkeringsplatser från och med den 1 januari 2023 med 2% enligt gällande avtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	716	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 061	14 329	14 510	14 688
Elkostnad/m ² totalyta	80	62	43	52
Värmekostnad/m ² totalyta	62	62	57	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	43	46	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	134	144	150
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 759	-4 410	-4 213	-4 225
Nettoomsättning (tkr)	5 799	5 805	5 828	5 699

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 736 m² bostäder och 788 m² lokaler.

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	0	0	374 800 000
Fond för yttre underhåll	1 140 365	244 523	-29 750	925 592
S:a bundet eget kapital	375 940 365	244 523	-29 750	375 725 592
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-17 034 414	-244 523	-4 379 928	-12 409 962
Årets resultat	-4 758 747	-4 758 747	4 409 678	-4 409 678
S:a ansamlad förlust	-21 793 161	-5 003 270	29 750	-16 819 641
S:a eget kapital	354 147 204	-4 758 747	0	358 905 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 758 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 789 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 523
summa balanserat resultat	-21 793 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-21 793 161
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 798 808	5 805 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 482	167 653
Summa rörelseintäkter		6 024 290	5 973 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 045 812	-2 916 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 581	-518 828
Personalkostnader	Not 6	-190 447	-125 771
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 828 757	-5 811 983
Summa rörelsekostnader		-9 716 597	-9 373 124
		-3 692 307	-3 400 101
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 928	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 367	-1 009 791
Summa finansiella poster		-1 066 440	-1 009 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 758 747	-4 409 678
ÅRETS RESULTAT		-4 758 747	-4 409 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	448 628 748	454 265 006
Not 8,13		
Summa materiella anläggningstillgångar	448 628 748	454 265 006
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	448 628 748	454 265 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	54 152	2 280
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 204 837	2 065 674
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 443	140 050
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	1 407 432	2 208 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 407 432	2 208 004
SUMMA TILLGÅNGAR	450 036 181	456 473 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		374 800 000	374 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 140 365	925 592
Summa bundet eget kapital		375 940 365	375 725 592
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 034 414	-12 409 962
Årets resultat		-4 758 747	-4 409 678
Summa ansamlad förlust		-21 793 161	-16 819 641
SUMMA EGET KAPITAL		354 147 204	358 905 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	69 500 000	70 745 000
Summa långfristiga skulder		69 500 000	70 745 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 215 000	25 775 000
Leverantörsskulder		290 680	285 851
Skatteskulder		95 860	83 720
Övriga skulder		28 765	3 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	758 672	673 741
Summa kortfristiga skulder		26 388 976	26 822 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		450 036 181	456 473 009

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	5 - 60 år	5 - 60 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10 - 25 år	10 - 25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 827 418	4 828 035
	Hyror parkering moms	5 375	14 983
	Hyror garage/parkering	1 717	0
	Hyror parkering	29 682	32 446
	Hyror garage	718 506	735 221
	Bredbandsintäkter	124 974	124 987
	Elintäkter	15 580	28 240
	Elintäkter laddstolpe	6 600	0
	Överlåtelse/pantsättning	42 021	0
	Avgift andrahandsuthyrning	26 691	41 191
	Öresutjämning	244	268
		5 798 808	5 805 371
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	12 350
	Försäkringsersättning	153 191	50 660
	Övriga intäkter	72 291	104 643
		225 482	167 653

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 731	55 620
	Fastighetsskötsel beställning	6 933	12 563
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	103 016	102 504
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 434	0
	Snöröjning/sandning	132 762	98 174
	Städning entreprenad	90 641	97 692
	Städning enligt beställning	22 568	0
	Hissbesiktning	10 666	10 178
	Garage/parkering	19 323	813
	Sophantering	15 454	0
	Gård	11 884	89 494
	Serviceavtal	83 021	56 489
	Förbrukningsmateriel	4 582	18 927
	Teleport/hissanläggning	12 928	16 320
	Störningsjour och larm	1 238	0
	Brandskydd	24 319	19 578
		651 499	578 352
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	44 232	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 239
	Sophantering/återvinning	7 563	19 227
	Entré/trapphus	0	34 359
	Lås	4 539	62 717
	VVS	130 000	37 477
	Värmeanläggning/undercentral	5 850	0
	Ventilation	13 645	41 279
	Elinstallationer	15 969	40 594
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 919	21 586
	Hiss	71 645	40 053
	Mark/gård/utemiljö	0	7 250
	Garage/parkering	41 427	19 869
	Skador/klotter/skadegörelse	12 587	15 773
	Vattenskada	0	121 641
		354 376	468 064
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	29 750
		0	29 750
	Taxebundna kostnader		
	El	601 331	465 619
	Värme	464 443	468 433
	Vatten	365 473	324 755
	Sophämtning/renhållning	268 645	287 255
	Grovsopor	0	7 094
		1 699 892	1 553 156
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	106 883	86 249
	Självrisk	38 238	18 900
	Kabel-TV	129 143	129 391
	Bredband	11 780	10 820
		286 044	245 360
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	54 000	41 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 045 812	2 916 542

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	4 369
	Tele- och datakommunikation	10 716	4 404
	Juridiska åtgärder	207 445	288 116
	Inkassering avgift/hyra	5 363	7 069
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	12 500
	Föreningskostnader	55 793	13 895
	Styrelseomkostnader	9 787	11 433
	Fritids- och trivselkostnader	15 739	15 485
	Studieverksamhet	5 000	388
	Förvaltningsarvode	102 175	100 000
	Administration	79 480	27 835
	Korttidsinventarier	2 900	22 925
	Konsultarvode	126 135	5 375
	Tidningar facklitteratur	494	0
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	OBS konto	2 891	0
		651 581	518 828

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	147 897	96 205
	Sociala kostnader	42 550	29 566
		190 447	125 771

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 363 900	1 363 900
	Yttertak K3	284 146	284 146
	Fasader/balkonger K3	426 219	426 219
	Fönster/dörrar och portar K3	360 797	356 856
	Stomkomplettering förening K3	545 560	545 560
	Stomkomplettering medlem K3	681 950	681 950
	Stamledningar VA K3	340 975	340 975
	Värmesystem K3	340 975	340 975
	Luftbehandlingssystem K3	454 633	454 633
	Fastighetsel inkl. svagström K3	490 198	477 365
	Hissar K3	194 843	194 843
	Sekundärbyggnader K3	68 195	68 195
	Utemiljö allmänt K3	276 367	276 367
		5 828 757	5 811 983

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	476 013 371	475 835 871
	Nyanskaffningar	192 500	177 500
	Utgående anskaffningsvärde	476 205 871	476 013 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 748 365	-15 936 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 828 757	-5 811 983
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 577 123	-21 748 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	448 628 748	454 265 006
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	134 785 040	134 785 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	192 400 000	142 186 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	59 000 000
		261 400 000	201 186 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	256 000 000	197 000 000
	Lokaler	5 400 000	4 186 000
		261 400 000	201 186 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 546	47 498
	Klientmedel hos SBC	1 087 379	1 345 825
	Fordringar	67 063	16 219
	Räntekonto hos SBC	2 850	656 132
		1 204 837	2 065 674
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	114 365	106 883
	Kabel-TV	33 093	32 282
	Bredband	985	885
		148 443	140 050
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	925 592	733 569
	Reservering enligt stadgar	244 523	244 523
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 750	-52 500
	Vid årets slut	1 140 365	925 592

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,380 %	23 835 000	24 135 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,730 %	23 755 000	24 135 000	2025-03-01
Handelsbanken	0,910 %	23 835 000	24 135 000	2024-03-30
Handelsbanken	1,500 %	11 645 000	24 115 000	2026-03-01
Handelsbanken	1,580 %	11 645 000	0	2027-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		94 715 000	96 520 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 215 000	-25 775 000	
		69 500 000	70 745 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 315 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	101 040 000	101 040 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	113 214	91 630
Värme	68 669	67 817
Sophämtning	0	7 073
Avgifter och hyror	0	504 140
Tele- och datakommunikation	0	305
Snöröjning	0	2 775
Avgifter och hyror	576 789	0
	758 672	673 741

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder besiktning

Ikano Bostad har under våren åtgärdat de besiktningsanmärkningar som uppkommit efter femårsbesiktningen. Ytor utomhus och mark kommer att pågå en bit in under sommaren.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 9 / 3 2023



Simon Mattsson
Ordförande



Niklas Bergquist
Ledamot



Stefan Danielsson
Ledamot

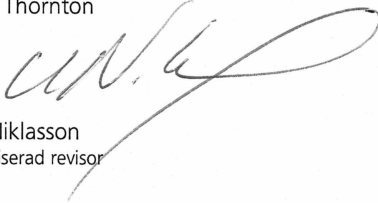


Jörgen Edberg
Ledamot

Ali Jafari Rad
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2023
Grant Thornton



Clas Niklasson
Auktoriserad 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 2022.

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 2022 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 2022 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

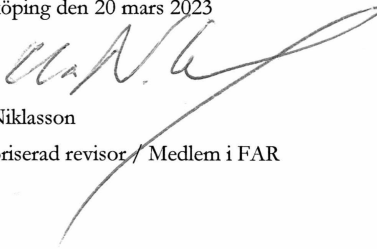
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 20 mars 2023



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se