



Välkommen till årsredovisningen för Brf Löparen nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Tiina Salohalla | Ordförande |
| Alexander Ilkert | Styrelseledamot |
| Alexandra Sjöstedt | Styrelseledamot |
| Carina Söderström | Styrelseledamot |
| Glenn Raymond Wallin | Styrelseledamot |
| Oscar Thelander | Styrelseledamot |
| Per-Arne Johansson | Styrelseledamot |
| Christoffer Emanuel Ingemarsson | Suppleant |
| Max Bo Daniel Jansson | Suppleant |

Valberedning

Anders Sjöholm
Tommy Björk

Firmateckning

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

Revisorer

Linus Nilsson Ordinarie Extern Handenrevisorerna

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löparen 1. Fastigheten förvärvades 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 693 kvm, varav 5 263 kvm utgör boyta och 430 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

| | |
|-----------|--|
| 2023 | OVK |
| 2022 | Brandskyddsarbete |
| 2022 | Förbättringar av taksäkerhet |
| 2021 | Installation av elbilsaddstolpar vid garage/parkeringsplatser |
| 2021 | Stamspolning i lägenheter och liggande stammar |
| 2021 | Byte av varmvattenpump och värmeventiler |
| 2021 | Byte av fläktar på tak |
| 2021 | Nya mattor i portarna |
| 2021 | Injustering av värmesystem i lägenheterna |
| 2020 | Totalrenovering av garage |
| 2020 | Innergårdsrenovering |
| 2020 | Installation av ny effektstyrningsutrustning i undercentral, ny energisnål radiatorpump och installation av ett webbaserat system för styrning och övervakning, samt ny fjärrvärmemätare |
| 2020-2021 | Montering av temperaturgivare i lägenheterna |
| 2020 | Byte av skadade fjärrvärmeledningar till föreningens hus |
| 2019 | Gränsutmätning av föreningens fastighet |
| 2019 | Vinterbelysning innergården |
| 2019 | Renovering av matkällare |
| 2019-2023 | Renovering av källare |
| 2018 | Nio källardörrar byttes ut |
| 2018 | Målning av källargång Springarvägen 1-7 |
| 2018 | Målning av parkeringsplatser |
| 2018 | Nytt grus, markduk och jord vid fasaden på framsidan Springarvägen 9-13, nytt grus vid fasaden Springarvägen 1-7 mot innergården |
| 2018 | Åtgärder för att förbättra brandskyddet |

Utförda historiska underhåll fortsättning

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 2017 | Fasadtvätt |
| 2017 | Målning av hussocklar |
| 2017 | Helrenovering ny bastu |
| 2017 | Nytt styrelserum |
| 2017-2018 | Installation av passagesystem |
| 2016 | Dräneringsarbeten |
| 2016 | Omläggning av tak |
| 2016 | Byte av entréportar |
| 2016 | Anläggning av nya p-platser |
| 2015 | Omlackering av entréportar |
| 2015 | OVK |
| 2015 | Stamspolning |
| 2015 | Byte av ståldörrar i källare |
| 2015 | Låsbyte i elrum m.m |
| 2015 | Byte av entrétavlor |
| 2013 | Fiberanslutning |
| 2013 | Renovering av tvättstugor |
| 2013 | Renovering av undercentral |
| 2011 | Säkerhetsdörrar |
| 2010 | Målning av trapphus |
| 2008 | Fasadtvätt |
| 2003-2004 | Rörstambyte |
| 2002-2003 | Gångbryggor på tak renoverade |
| 2002-2003 | Byte av isolering vid ventilationen |
| 1992-1993 | Nya balkonger |
| 1992-1993 | Omputsning av fasad |
| 1992-1993 | Nya fönster |

Planerade underhåll

| | |
|------|--|
| 2024 | Målning av fönsterbleck, renovering av källarfönster |
| 2023 | Renoveringen av källare fortsätter |

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fastighetsskötsel | Driftia |
| Markskötsel och vinterunderhåll | R.A Trädgård & Markservice AB |
| Trappstädning | Nrse Sverige AB |
| Bredband, tele och tv | Telenor |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att en bostadsrättsförening ska kunna skapa låneutrymme när det är dags för nya större underhåll och renoveringar är det viktigt att amortera på lånen. Styrelsen har under året gjort två amorteringar på 250 000 kronor vardera, vilket gör att föreningens lån under räkenskapsåret 2022/2023 minskat med totalt 500 000 kronor.

Föreningen har, likt många andra, under räkenskapsåret fått kraftigt ökade kostnader för räntor, men även ökade priser på taxebundna kostnader, främst för fjärrvärme.

Övriga uppgifter

Generellt om styrelsens arbete under året

Styrelsen har under räkenskapsåret fortsatt med underhållet på fastigheten för att hålla den i ett gott skick. 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 delar därför ut medlemsbladet LöparNytt till medlemmarna.

Under året har två medlemsträffar, en luciafika och en grillning på gården, genomförts för att stärka gemenskapen i föreningen.

September - oktober

Taken på föreningens hus utrustades med ny säkerhetsutrustning. Detta eftersom nya, strängare regler för arbetsmiljön på tak har tillkommit. Därefter rensades stuprör från löv och annat skräp.

November - december

En ny firma anlätades för att genomföra obligatorisk ventilationskontroll, OVK, i föreningens hus. Vid genomgången upptäcktes brister i ett 20-tal lägenheter, vilket berörda medlemmar fick tid på sig att åtgärda under våren.

Mars - maj

Efter slutbesiktning fick föreningen godkänd OVK den 15 maj.

Juni - augusti

Källarrenoveringen fortsatte med målning av hobbyrum och förrådsutrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 121 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 | 2020 - 2021 | 2019 - 2020 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 441 032 | 4 474 125 | 4 482 094 | 4 482 032 |
| Resultat efter fin. poster | -324 551 | -29 979 | -722 943 | -1 321 533 |
| Soliditet, % | 62 | 62 | 62 | 63 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 702 | 702 | 704 | 704 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 4 085 | 4 180 | 4 313 | 4 180 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 36 | 28 | 18 | 17 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 124 | 122 | 107 | 105 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 31 | 29 | 22 | 23 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

| | 2022-08-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-08-31 |
|-----------------------|-------------------|--|------------------------------|-------------------|
| Insatser | 358 500 | - | - | 358 500 |
| Fond, yttre underhåll | 371 668 | 181 605 | 1 087 727 | 1 641 000 |
| Uppskrivningsfond | 39 459 974 | - | -406 801 | 39 053 173 |
| Balanserat resultat | -3 200 368 | -211 584 | -680 926 | -4 092 877 |
| Årets resultat | -29 979 | 29 979 | -324 551 | -324 551 |
| Eget kapital | 36 959 795 | - | -324 551 | 36 635 244 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 005 150 |
| Årets resultat | -324 551 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 087 727 |
| Totalt | -4 417 428 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 237 625 |
| Balanseras i ny räkning | -4 179 803 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 september - 31 augusti | Not | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 441 032 | 4 474 145 |
| Rörelseintäkter | | 3 571 | 6 629 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 444 603 | 4 480 774 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -2 576 918 | -2 824 479 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -218 400 | -281 739 |
| Personalkostnader | 9 | -294 602 | -311 802 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -963 895 | -980 207 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 053 815 | -4 398 227 |
| RÖRELSERESULTAT | | 390 787 | 82 547 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 598 | 320 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -726 936 | -112 846 |
| Summa finansiella poster | | -715 338 | -112 526 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -324 551 | -29 979 |
| ÅRETS RESULTAT | | -324 551 | -29 979 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 57 014 697 | 57 931 096 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 61 742 | 109 238 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 57 076 439 | 58 040 334 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 57 076 439 | 58 040 334 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 2 889 | 2 658 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 626 627 | 1 405 387 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 102 580 | 81 715 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 732 096 | 1 489 759 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 732 096 | 1 489 759 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 58 808 536 | 59 530 094 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 358 500 | 358 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 641 000 | 371 668 |
| Uppskrivningsfond | | 39 053 173 | 39 459 974 |
| Summa bundet eget kapital | | 41 052 672 | 40 190 142 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 092 877 | -3 200 368 |
| Årets resultat | | -324 551 | -29 979 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 417 428 | -3 230 347 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 36 635 244 | 36 959 795 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 11 500 000 | 12 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 90 411 | 68 871 |
| Skatteskulder | | 16 483 | 9 763 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 666 | 69 711 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 564 732 | 421 954 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 173 292 | 12 570 299 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 58 808 536 | 59 530 094 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

| | |
|--------------------------|----------|
| Maskiner och inventarier | 20 % |
| Byggnad | 1 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 693 601 | 3 695 699 |
| Hysesintäkter lokaler | 0 | 11 060 |
| Hysesintäkter garage | 113 271 | 100 319 |
| Hysesintäkter p-plats | 106 932 | 103 371 |
| Hysesintäkter förråd | 186 978 | 236 930 |
| Hyror reklamplats/antennplats | 6 000 | 0 |
| Intäkter kabel-TV | 101 371 | 101 549 |
| Bredband | 189 915 | 190 080 |
| Elintäkter laddstolpe | 12 081 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 5 765 | 18 102 |
| Överlåtelseavgift | 9 086 | 4 998 |
| Andrahandsuthyrning | 13 531 | 12 017 |
| Vidarefakturerade kostnader | 2 500 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 2 | 20 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 6 000 |
| Övriga intäkter | 3 571 | 629 |
| Summa | 4 444 603 | 4 480 774 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 10 734 | 10 228 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 4 344 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 109 907 | 100 656 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 19 589 | 40 445 |
| Städning enligt avtal | 106 679 | 87 108 |
| Städning utöver avtal | 2 019 | 1 313 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 85 782 | 0 |
| Brandskydd | 0 | 135 571 |
| Myndighetstillsyn | 6 406 | 0 |
| Gårdkostnader | 2 056 | 11 505 |
| Gemensamma utrymmen | 14 175 | 3 055 |
| Snöröjning/sandning | 115 813 | 103 000 |
| Serviceavtal | 18 563 | 18 413 |
| Fordon | 3 338 | 535 |
| Förbrukningsmaterial | 2 187 | 22 707 |
| Summa | 497 248 | 538 879 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga | 32 259 | 14 533 |
| Trapphus/port/entr | 6 406 | 6 000 |
| Källarutrymmen | 19 186 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 12 700 | 36 187 |
| VVS | 2 250 | 120 746 |
| Värmeanläggning/undercentral | 8 633 | 2 875 |
| Ventilation | 9 500 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 23 579 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 34 875 |
| Tak | 0 | 10 696 |
| Fasader | 0 | 1 863 |
| Fönster | 0 | 2 062 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 288 |
| Summa | 90 933 | 255 703 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Källare | 0 | 112 108 |
| Värmeanläggning | 0 | 111 700 |
| Ventilation | 0 | 184 096 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 518 |
| Tak | 237 625 | 0 |
| Summa | 237 625 | 408 422 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 206 608 | 157 380 |
| Uppvärmning | 703 981 | 682 627 |
| Vatten | 177 203 | 160 032 |
| Sophämtning/renhållning | 122 400 | 92 582 |
| Summa | 1 210 192 | 1 092 621 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 830 | 60 147 |
| Fordonsförsäkring | 945 | 0 |
| Kabel-TV | 93 720 | 111 372 |
| Bredband | 209 182 | 190 812 |
| Fastighetsskatt | 173 244 | 166 524 |
| Summa | 540 921 | 528 854 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 48 | 1 208 |
| Tele- och datakommunikation | 5 560 | 5 540 |
| Juridiska åtgärder | 29 616 | 18 479 |
| Inkassokostnader | 1 545 | 6 125 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 36 250 | 33 750 |
| Styrelseomkostnader | 6 239 | 5 978 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 004 | 1 906 |
| Föreningskostnader | 1 265 | 1 050 |
| Studieverksamhet | 3 750 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 97 853 | 101 705 |
| Överlåtelsekostnad | 10 819 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 6 531 | 0 |
| Administration | 9 420 | 29 749 |
| Konsultkostnader | 7 500 | 76 250 |
| Summa | 218 400 | 281 739 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 147 500 | 133 000 |
| Övriga arvoden | 31 750 | 75 125 |
| Löner till kollektivanst | 47 625 | 0 |
| Lön - fastighetsskötare | 0 | 30 875 |
| Bilersättning skattefri | 269 | 0 |
| Lagstadgade arb giv avg | 67 458 | 72 802 |
| Summa | 294 602 | 311 802 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 726 648 | 111 101 |
| Dröjsmålsränta | 302 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | -14 | 351 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 394 |
| Summa | 726 936 | 112 846 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 69 930 716 | 70 088 950 |
| Årets inköp | -406 801 | -158 234 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 69 523 914 | 69 930 716 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -11 999 620 | -11 492 106 |
| Årets avskrivning | -509 598 | -507 514 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -12 509 217 | -11 999 620 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 57 014 697 | 57 931 096 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 52 818 000 | 52 818 000 |
| Taxeringsvärde mark | 25 252 000 | 25 252 000 |
| Summa | 78 070 000 | 78 070 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 669 692 | 669 692 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 669 692 | 669 692 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -560 454 | -494 564 |
| Avskrivningar | -47 496 | -65 889 |
| Utgående avskrivning | -607 950 | -560 454 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 61 742 | 109 238 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 86 095 | 91 158 |
| Klientmedel hos SBC | 0 | 548 576 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 826 | 3 653 |
| Transaktionskonto hos SBC | 590 240 | 0 |
| Borgo räntekonto hos SBC | 948 466 | 762 000 |
| Summa | 1 626 627 | 1 405 387 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 914 | 81 715 |
| Förutbet försäkr premier | 57 108 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 8 520 | 0 |
| Förutbet bredband | 17 558 | 0 |
| Förutbet förvaltning | 8 351 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 8 129 | 0 |
| Summa | 102 580 | 81 715 |

NOT 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-08-31 | Skuld 2023-08-31 | Skuld 2022-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2023-10-31 | 4,34 % | 750 000 | 1 000 000 |
| SEB | 2024-04-28 | 4,43 % | 750 000 | 1 000 000 |
| SEB | 2025-12-28 | 4,10 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2024-06-28 | 4,26 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Summa | | | 21 500 000 | 22 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 11 500 000 | 12 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 000 000.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 164 900 | 58 370 |
| Förutbet hyror/avgifter | 399 832 | 363 584 |
| Summa | 564 732 | 421 954 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 23 477 500 | 23 477 500 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 september höjde styrelsen avgiften med tio procent, beroende på kraftigt ökade räntekostnader och ökade taxebundna kostnader. Ytterligare en höjning, på max tio procent, kommer att göras under det kommande året.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Tiina Salohalla
Ordförande

Alexander Ilkert
Styrelseledamot

Alexandra Sjöstedt
Styrelseledamot

Carina Söderström
Styrelseledamot

Glenn Raymond Wallin
Styrelseledamot

Oscar Thelander
Styrelseledamot

Per-Arne Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Linus Nilsson
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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

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

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

Handen

Linus Nilsson
Auktoriserad revisor