



HSB Bostadsrättsförening Löparen i Rättvik

Org.nr. 783200-4282

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 — 2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Rättvik, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löparen 3. På fastigheten har under året 1974 uppförts 2 hus med adress Jarlvägen 5-6, och innehåller 48 lägenheter med bostadsrätter samt 35 bilplatser och 20 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	12	570
2 rum och kök	12	798
3 rum och kök	24	1 890
Bostäder	48	3 258
Lokaler	9	226

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 21/5 2019. Senaste underhållsplan är upprättad år 2012.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade år 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 640 kr/m². I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 56 (55). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 5 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. I stämman deltog 21 (18) medlemmar. Extrastämma hölls 2020-01-15, då tidigare ordförande Jeanethe Olsson avgått som ordförande under hösten 2019. Vid extrastämman valdes Jimmy Lök som tillförordnad ordförande till ordinarie årsstämma. Eric Backlund valdes som ledamot till ordinarie årsstämma(fyllnadsval).

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Jimmy Lök	Ordförande	2020
Osmo Saarela	Sekreterare	2020
Helena Wurk	Ledamot	2021
Tomas Gifting	Ledamot	2020
Eric Backlund	Fyllnadsvald ledamot	2020

Lars-Erik Eriksson

ledamot utsedd av HSB MälarDalarna



Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jimmy Lök, Osmo Saarela och Tomas Gifting.

Styrelsen har under året hållit 10 (9) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Wurk, Jimmy Lök och Osmo Saarela, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nadja Holm med Tomas Palm som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Vicevärd

Vicevärdsuppgifterna har utförts av styrelsen.

Studieorganisatör

Helena Wurk har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Jimmy Lök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Byte grundvattenpump
Ny cirkulationspump

Planerat underhåll

Stamspolning
Takinspektion
Ventilationskontroll

Historik underhåll

- Totalrenovering värmecentral, 2003
- Totalrenovering ventilationssystem inkl. spisfläktar, 2005
- Balkongrenovering, 2009
- Bygge soprum, 2011
- Utökad sortering i soprum, 2012
- Spolning av stammar, 2013
- Ny rabatt vid hus 6
- Staket mot Golfv.
- Motorvärmare i garage och carport
- Nya tvättmaskiner, 2015
- Nya grovtvättmaskiner, 2018

cc

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 260	2 253	2 191	2 164	2 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	-15	417	216	169
Avgiftsnivå kr/kvm	640	640	640	640	633
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	498	458	496	441	406
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	575	554	567	581	595
Soliditet %	55	51	52	48	45
Likviditet i %	377	291	309	251	180
Genomsnittlig skuldränta i %	1,54	1,61	1,62	1,64	2,76

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 800	0	1 693 207	1 035 299	-15 399
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-15 399	15 399
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			100 000	-100 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-58 968	58 968	
Årets resultat					281 191
Belopp vid årets slut	324 800	0	1 734 239	978 868	281 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	978 868
Årets resultat	281 191

Summa till stämmans förfogande **1 260 059**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 260 059**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Löparen i Rättvik

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 259 575	2 253 408
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 117
Summa rörelseintäkter		2 259 575	2 275 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 753 483	-1 766 029
Planerat underhåll	Not 5	-58 968	-253 736
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-37 687	-141 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 356	-97 359
Summa rörelsekostnader		-1 947 494	-2 258 159
Rörelseresultat		312 081	17 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	643	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-31 533	-33 321
Summa finansiella poster		-30 890	-32 765
Årets resultat		281 191	-15 399
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		58 968	239 436
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-41 032	139 436
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		240 159	124 037

cc

**HSB Brf Löparen i Rättvik****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10

3 153 178

3 250 534

Mark

Not 11

115 000

115 000

3 268 178

3 365 534

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

3 268 678

3 366 034

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13

86

-110

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 048 165

1 882 290

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14

7 626

7 626

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 541

54 672

2 125 419

1 944 479

Kortfristiga placeringar

Not 15

600 000

600 000

Kassa och bank

Not 16

907

907

Summa omsättningstillgångar

2 726 326

2 545 386

Summa tillgångar**5 995 004****5 911 419**

ce

**HSB Brf Löparen i Rättvik****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

324 800

324 800

Underhållsfond

1 734 239

1 693 207

2 059 0392 018 007*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

978 868

1 035 299

Årets resultat

281 191

-15 399

1 260 0591 019 900

Summa eget kapital

3 319 0973 037 907**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

0

792 480

0792 480*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

2 004 447

1 258 450

Leverantörsskulder

32 420

140 283

Aktuell skatteskuld

4 012

0

Fond för inre underhåll

373 951

371 882

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

11 990

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

249 086

310 418

2 675 9062 081 032

Summa skulder

2 675 9062 873 512**Summa eget kapital och skulder****5 995 004****5 911 419**

**HSB Brf Löparen i Rättvik**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	281 191	-15 399
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	97 356	97 359
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 547	81 960
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 159	-2 820
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-152 030	89 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	212 358	168 956
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-46 483	-47 629
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 483	-47 629
Årets kassaflöde	165 875	121 327
Likvida medel vid årets början	2 483 197	2 361 869
Likvida medel vid årets slut	2 649 072	2 483 196

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

cc

**HSB Brf Löparen i Rättvik****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 415 413 kr. (3 415 413 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB Brf Löparen i Rättvik**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 084 508	2 084 508
	Hyrer	143 984	143 350
	Övriga avgifter	86 400	86 550
	Övriga intäkter	15 625	8 565
	Bruttoomsättning	2 330 517	2 322 973
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-160
	Hyresbortfall	-15 946	-14 408
	Avsatt till inre fond	-54 996	-54 996
		2 259 575	2 253 408
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	13 598
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	8 519
		0	22 117
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	458 290	481 858
	Reparationer	73 281	53 130
	El	207 737	204 573
	Uppvärmning	400 708	409 209
	Vatten	168 821	180 024
	Sophämtning	76 009	66 164
	Övriga avgifter	48 455	36 613
	Förvaltningskostnader	130 821	129 475
	Fastighetsavgift	36 660	33 922
	Övriga driftskostnader	152 702	190 985
		1 753 483	1 785 954
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	90 000
	Underhåll installationer	0	149 436
	Underhåll markytor	20 548	0
	Underhåll enligt plan	38 420	0
		58 968	239 436

cc

**HSB Brf Löparen i Rättvik**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden	
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	31 080
Övriga arvoden	-20 400	22 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Vicevärdsarvode	48 000	41 882
Sociala kostnader	8 087	38 448
	37 687	135 410

Årets arvoden är korrigerade mot felperiodiserade under 2017 och 2018.
Därav minusbelopp som avser mötesarvoden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	97 356	97 359
	97 356	97 359

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	643	556
	643	556

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	31 304	33 321
Övriga finansiella kostnader	229	0
	31 533	33 321

cc

HSB Brf Löparen i Rättvik

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 461 413	5 461 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 461 413	5 461 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 210 879	-2 113 520
Årets avskrivningar	-97 356	-97 359
Utgående avskrivningar	-2 308 235	-2 210 879
Bokfört värde	3 153 178	3 250 534
Taxeringsvärde för Löparen 3 i Rättvik. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 200 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	230 000	415 000
	9 430 000	8 415 000
Mark - bostäder hyreshus	1 680 000	1 494 000
Mark - lokaler	172 000	129 000
	1 852 000	1 623 000
Taxeringsvärde totalt	11 282 000	10 038 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Bokfört värde	115 000	115 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Löparen i Rättvik

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	86	-110			
		86	-110			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	1 694			
	Skattekonto	7 626	5 932			
		7 626	7 626			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	600 000	600 000			
Not 16	Kassa och bank					
	Handkassa	907	907			
		907	907			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	324 800	1 693 207	1 035 299	-15 399
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-15 399	15 399
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-58 968	58 968	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
	Årets resultat					281 191
	Belopp vid årets slut	0	324 800	1 734 239	978 868	281 191
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	738880	2,36%	2020-06-01	796 647	13 876
	Swedbank Hyp. AB	2856880519	1,60%	2020-10-28	770 305	21 252
	Swedbank Hyp. AB	2857029991	1,24%	2020-11-28	437 495	16 668
					2 004 447	51 796
Långfristiga skulder exkl kortfristig del 0 kr						
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till						1 745 467
Ställda säkerheter						
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
Fastighetsinteckningar					4 829 627	4 829 627
varav frigjorda						
Summa ställda säkerheter					4 829 627	4 829 627
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				51 796	51 796
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 952 651	1 206 654
					2 004 447	1 258 450
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				11 990	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					11 990	0
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				189 734	164 257
	Upplupna räntekostnader				6 112	5 530
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				53 240	140 631
					249 086	310 418
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

cc



HSB Brf Löparen i Rättvik

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Rättvik, 2020-05-25

Eric Backlund

Helena Wurk

Jimmy Lök

Lars Erik Eriksson

Tomas Gifting

Osmo Saarela

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29

Nadja Holm
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Löparen, org.nr. 783200-4282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löparen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättsskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Löparen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

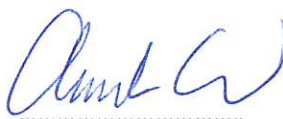
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvik den 29/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



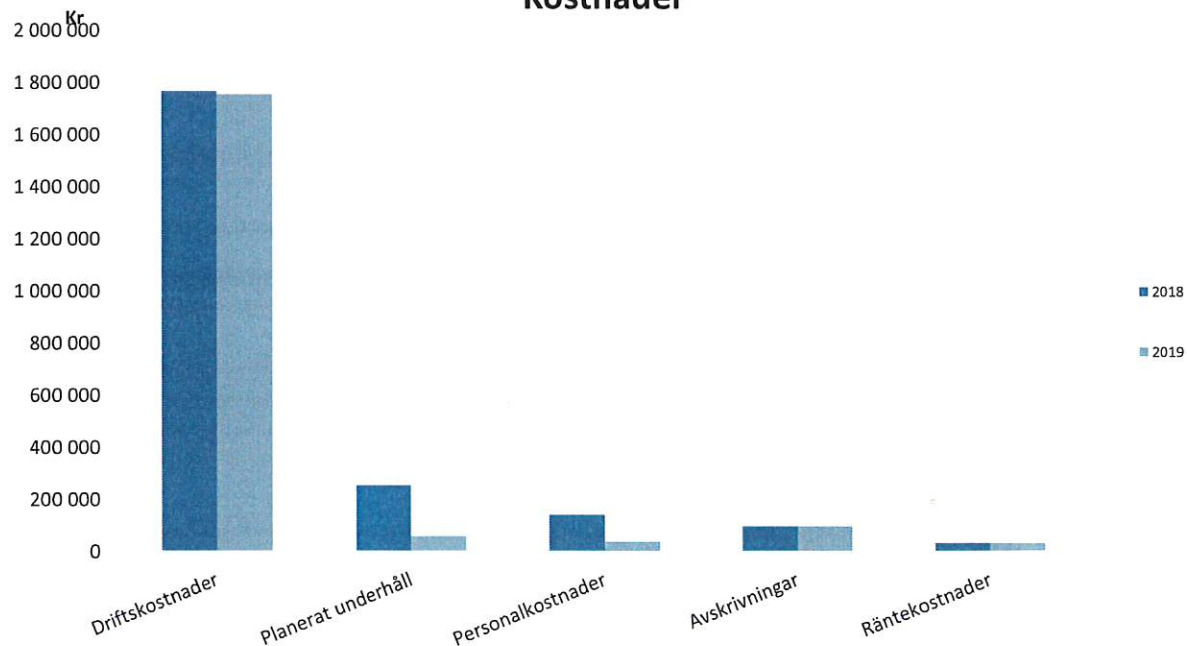
Nadja Holm

Av föreningen vald revisor

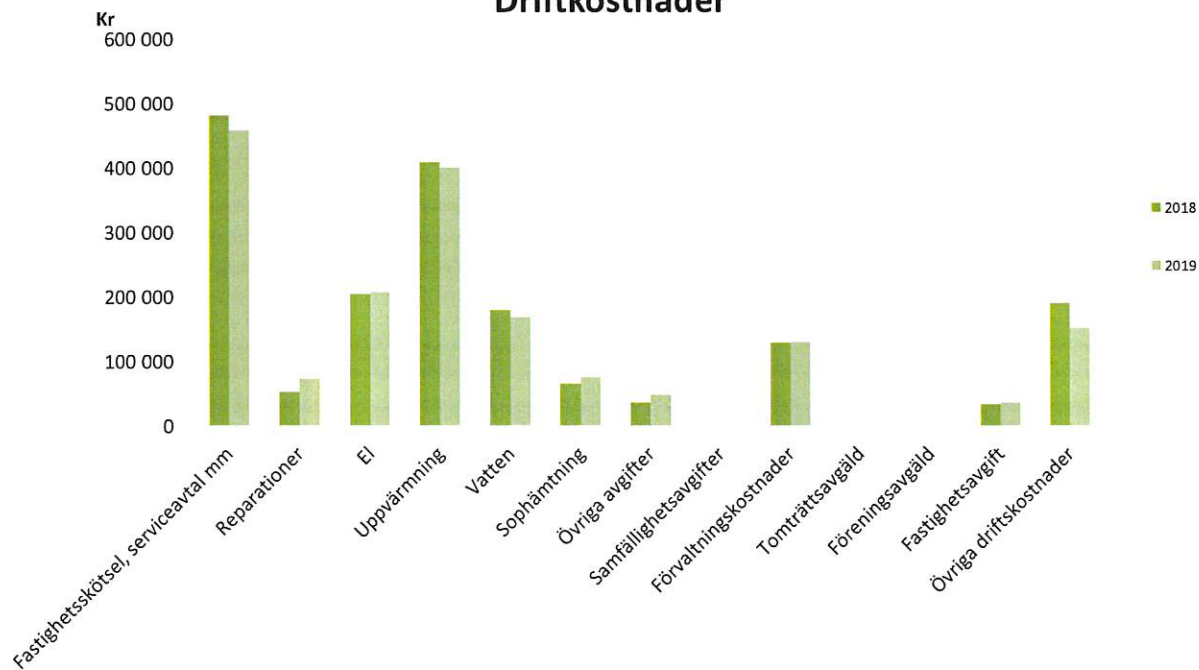


HSB Brf Löparen i Rättvik

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Löparen i Rättvik



126

KR/KVM

SPARANDE



575

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



223

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



640

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 126 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 575 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 223 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 640 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.