



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Löparen nr. 3



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Löparen nr. 3 med säte i Huddinge org.nr. 712800-0135 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-06-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löparen 3		1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	267
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6451
24	garageplatser	0
40	p-platser	0
2	föreningslokaler	90
23	förråd	0
<b>Totalt 211 objekt</b>		<b>6808</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Figaro	Ordförande	2021-05-09	
Björn Andersson	Ledamot	2021-05-09	
Hans-Jürgen Kotzan	Ledamot	2021-05-09	2022-06-30
Marie Nygren	Ledamot	2016-05-03	
Zeljko Marinkovic	Ledamot	2022-05-05	
Fredrik Larsson	Ledamot	2016-05-03	2022-05-05
Jonna Lyckman Olofsson	Ledamot	2021-05-09	2022-01-12



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Figaro, Marie Nygren (ställer upp för omval) och Björn Andersson (ställer upp för nyval)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Andersson, Marie Nygren, Zeljko Marinkovic och Andreas Figaro.

Firman tecknas enligt föreningens gällande stadgar.

Revisorer har varit: Bo Rosén vald av stämman samt Lena Zozulyak BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kenneth Gustafsson och Andreas Pernbrink valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07. På stämman deltog 20 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

OVK och stamspolning har genomförts.

Projektering för tak- och fasadrenovering och tilläggsisloering har påbörjats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2020	Installation av solceller
2020	Postboxar
2021	Ny parkering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Luftbehandling, värmeanläggning, el fjärrstyrning, miljöhus, tak och fasad, balkong
2024	Övriga VVS (dagvatten, element osv), tvättstuga, miljöhus, gräsyta, tak och fasad
2025	Avlopp, entré, gräsyta, parkering/garage
2026	Övriga VVS, belysning, övrig el (brandlarm, solceller), gräsyta
2027	Avlopp, övrig el, parkering/garage
2028	Tvättstuga
2029	Luftbehandling
2030	Avlopp, belysning, tvättstuga

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	214	215	264	193	208
Skuldsättning, kr/kvm	2 053	2 074	2 150	2 222	2 387
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	197	200	179	191	190
Driftskostnad, kr/kvm	536	509	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	710	710	710	710	696
Totala intäkter, kr/kvm	778	793	788	776	747
Nettoomsättning, tkr	5 303	5 401	5 362	5 361	6 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	848	842	744	803	856
Soliditet, %	37	35	32	29	25

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	349 337	0	0	349 337
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	256 763	0	0	256 763
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 547 870	0	274 494	3 822 364
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 153 970</b>	<b>0</b>	<b>274 494</b>	<b>4 428 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 380 788	842 408	-274 494	3 948 702
Årets resultat, kr	842 408	-842 408	848 208	848 208
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 223 196</b>	<b>0</b>	<b>573 714</b>	<b>4 796 910</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 377 166</b>	<b>0</b>	<b>848 208</b>	<b>9 225 374</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 506 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 948 702
Årets resultat, kr	848 208
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 796 910</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-746 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 761
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 268 671</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**RESULTATRÄKNING**2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>5 319 214</u>	<u>5 401 339</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 319 214</b>	<b>5 401 339</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-3 459 855	-3 465 058
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 385	-101 177
Underhåll enligt plan	Not 5	-217 761	-225 506
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-189 176	-153 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-393 230</u>	<u>-393 230</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 326 407</b>	<b>-4 338 517</b>

**Rörelseresultat****992 807**      **1 062 821****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 161	7 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-160 760</u>	<u>-228 376</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 599</b>	<b>-220 414</b>

**Årets resultat****848 208**      **842 408**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 946 048	18 339 278
Pågående nyanläggningar	Not 9	63 968	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 010 015</b>	<b>18 339 278</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 015 015</b>	<b>18 344 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 855	279
Kundfordringar		15 206	0
Avräkningskonto HSB		4 180 367	2 672 252
Övriga kortfristiga fordringar		3 530	26 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	185 138	292 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 401 096</b>	<b>2 991 159</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Bank	Not 13	1 502 105	1 473 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 502 105</b>	<b>1 473 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 903 200</b>	<b>5 465 032</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 918 216</b>	<b>23 809 310</b>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		349 337	349 337
Upplåtelseavgifter		256 763	256 763
Fond för yttre underhåll		3 822 364	3 547 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 428 464</b>	<b>4 153 970</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 948 702	3 380 788
Årets resultat		848 208	842 408
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 796 909</b>	<b>4 223 196</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 225 373</b>	<b>8 377 166</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 358 515	9 053 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 358 515</b>	<b>9 053 061</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 669 811	5 067 406
Medlemmarnas inre fond	Not 15	169 163	184 261
Leverantörsskulder		380 207	351 797
Aktuell skatteskuld	Not 16	14 657	19 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	152 105	61 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	948 385	694 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 334 328</b>	<b>6 379 083</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 692 843</b>	<b>15 432 144</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 918 216</b>	<b>23 809 310</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 582 500	4 582 500
	Hysesintäkt lokaler	237 764	235 506
	Hysesintäkt garage och bilplatser	227 100	227 100
	Hysesintäkt övrigt	48 976	49 353
	Hysesrabatter	0	-600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	180 158	263 625
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 416	3 563
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 711	30 217
	Övriga fakturerade kostnader	1 936	2 436
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 653	7 639
		<b>5 319 214</b>	<b>5 401 339</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-140 608	-208 350
	Sotning	0	-2 813
	El	-405 061	-435 228
	Uppvärmning	-763 727	-765 532
	Vatten	-178 035	-163 842
	Renhållning	-249 107	-256 048
	Bevakningskostnader	-11 976	-9 118
	TV, bredband, iptelefoni	-297 966	-287 501
	Obligatoriska besiktningar	-86 100	0
	Serviceavtal	-40 107	-55 235
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-687 460	-697 955
	Förvaltningskostnader	-210 397	-204 437
	Försäkringar	-141 651	-131 242
	Fastighetsskatt	-208 686	-195 885
	Övriga driftskostnader	-38 972	-51 874
		<b>-3 459 855</b>	<b>-3 465 058</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Extern revisionsarvode	-15 868	-15 500
Kostnader överlåtelse och panter	-16 865	-33 611
Kontorsutrustning och -material	-805	-9 456
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 815	-4 136
Förbrukningsinventarier	-8 039	-37 317
Stämma och styrelse	-16 994	-1 157
	<u>-66 385</u>	<u>-101 177</u>

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	0	-22 040
Underhåll tvättstuga	-6 460	-10 789
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-162 999
Underhåll installationer	-169 934	0
Underhåll huskropp utvändigt	-31 743	0
Underhåll mark och utemiljö	-9 624	-29 678
	<u>-217 761</u>	<u>-225 506</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvode till styrelsen	-150 000	-120 000
Sociala avgifter	-39 176	-33 547
	<u>-189 176</u>	<u>-153 547</u>

**Not 7 Avskrivningar**

Byggnader	-368 274	-368 274
Markanläggningar	-24 956	-24 956
	<u>-393 230</u>	<u>-393 230</u>

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		29 113 385	29 113 385		
Ingående anskaffningsvärde mark		400 000	400 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		499 119	0		
Årets investering markanläggning		0	499 119		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>30 012 504</b>	<b>30 012 504</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 648 271	-11 279 997		
Årets avskrivningar byggnader		-368 274	-368 274		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-24 956	0		
Årets avskrivningar markanläggningar		-24 956	-24 956		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-12 066 456</b>	<b>-11 673 227</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>17 946 048</b>	<b>18 339 278</b>		
Bokförda värden byggnader		17 096 841	17 465 115		
Bokförda värden mark		400 000	400 000		
Bokförda värden markanläggningar		449 207	474 163		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Löparen 3				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1960</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		63 000 000	30 000 000	93 000 000	71 800 000
Lokaler		1 978 000	699 000	2 677 000	2 810 000
		<b>64 978 000</b>	<b>30 699 000</b>	<b>95 677 000</b>	<b>74 610 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	0		
Årets Investering		63 968	0		
Omklassificering till Byggnader & Mark		0	0		
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>		<b>63 968</b>	<b>0</b>		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		5 000	5 000		
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupen intäkt el, värme, vatten		0	62 638		
Upplupna ränteintäkter		764	417		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 374	229 375		
		<b>185 138</b>	<b>292 430</b>		

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placering HSB 3 mån	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

**Not 13 Bank**

SBAB	1 311 828	1 303 131
Handelsbanken	190 276	170 742
	<u>1 502 105</u>	<u>1 473 873</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,81%	2023-07-30	1 981 897	20 700
Stadshypotek AB	1,20%	2023-03-30	1 000 941	10 400
Stadshypotek AB	0,95%	2023-03-30	1 379 848	14 152
Stadshypotek AB	0,53%	2024-03-30	1 601 610	16 260
Stadshypotek AB	1,09%	2025-10-30	1 884 685	0
Stadshypotek AB	2,78%	2023-06-01	1 157 255	11 660
Stadshypotek AB	1,36%	2023-04-30	2 133 610	21 884
Stadshypotek AB	3,63%	2025-12-01	1 684 400	16 844
Stadshypotek AB	2,60%	2025-06-01	1 204 080	0
			<b>14 028 326</b>	<b>111 900</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 358 515**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 447 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 468 826

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	18 676 900	18 676 900
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>18 676 900</u>	<u>18 676 900</u>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	184 261	186 531
Uttag	-15 099	-2 270
	<u>169 163</u>	<u>184 261</u>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	14 657	19 767
	<u>14 657</u>	<u>19 767</u>

<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	9 543	8 553
Personalens källskatt	45 000	0
Arbetsgivaravgifter	39 176	0
Övriga kortfristiga skulder	58 386	52 594
	<b>152 105</b>	<b>61 147</b>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 036	201 264
Upplupna räntekostnader	25 234	29 470
Förutbetalda årsavgifter och hyror	487 988	463 971
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 127	0
	<b>948 385</b>	<b>694 705</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Förberedelser inför tak- och fasadrenovering och tilläggsisolering.

Kostanden för projektet uppskattas uppgå till 40 000 000 kr och kommer finansieras med upptagande av ett nytt lån.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Andreas Figaro

Björn Andersson

Marie Nygren

Zeljko Marinkovic

Vår revisionsberättelse har avgivits

Bo Rosén

Revisor vald av föreningsstämman

Lena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Löparen nr 3, org.nr. 712800-0135

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Bo Rosén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Löparen nr. 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS FIGARO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:35:56



**ZELJKO MARINKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:04:00



**MARIE NYGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 16:18:00



**BJÖRN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:45:41



**BO ROSÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:59:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 13:24:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Löparen nr. 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO ROSÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:50:20



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 13:23:00



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.