

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Löparen 3**  
712800-0135

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Löparen 3 (712800-0135) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 202501-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-28. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Löparen 3 i Huddinge kommun, omfattande adresserna Springarvägen 2 / Tornslingan 7-25.

Löparen 3 byggdes år 1960. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
115	Lägenheter, bostadsrätt	6 451
9	Lokaler, hyresrätt	383
23	Förråd	196
24	Garageplatser	380
41	Antal p-platser	
Totalt:		7410

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, genom Arthur J Gallagher Proinova Agency AB Orgnr. 556730-4109. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-24. På stämman deltog 21 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-01-15. 20 medlemmar deltog. Nya stadgar som sedan fastställdes på ordinarie stämma.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sande Philip	Ordförande
Kjerfve Peter	Kassör
Nygren Marie	Sekreterare
Andersson Björn	Ledamot
Kern Timothy	Ledamot
Victorin Magnus	Ledamot
Aras Paulo	Ledamot
Alan Al-Tefo	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Nygren, Andersson Björn och Sande Philip. Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i föreningen av ledamöterna.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Lena Zozulyak, Kungsbron Borevision, och Bo Rosén, valda av föreningen.

Valberedningen har utgjorts av Hans Kotzan och Kenneth Gustavsson.

Ekonomisk förvaltning har varit Fastighetsägarna, och fastighetsskötsel & teknisk förvaltning har varit HEBE (Hågbäck Kjell, Förvaltare)

### Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 139 st.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 2 procent.

Under nästa år, 2026, planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

I årsavgiften ingår TV-basutbud samt bredband på 1000/1000 mbs.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har föreningen tagit betydande steg för att stärka sin ekonomiska ställning samtidigt som en god servicenivå och stabila avgifter har kunnat upprätthållas.

Årets resultat rensat från avskrivningskostnader som är inte likviditetspåverkande uppgår till +1657 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m<sup>2</sup> total yta och till 240 kr/kvm boyta + lokalyta.

Denna förbättring är ett resultat av flera strategiska åtgärder:

- **Fortsatt fokus på kostnadskontroll:**  
Föreningen har arbetat med strikt återhållsamhet avseende löpande kostnader samt säkerställt att samtliga inköp och tjänster är nödvändiga och kostnadseffektiva.
- **Effektiv räntehantering:**

Räntekostnader utgör en av föreningens största utgiftsposter efter de större renoveringar som genomförts tidigare år. De lägre marknadsräntorna under 2025 har bidragit positivt till resultatet. Föreningen har även säkerställt en god spridning av låneförfallodatum framöver för att reducera känsligheten för framtida ränteförändringar.

- **Energieffektivisering efter renoveringar:**

I samband med renoveringen av fasader och tak har föreningen även uppnått lägre energiförbrukning, vilket ger en långsiktig positiv effekt på föreningens driftkostnader.

Tack vare dessa åtgärder står föreningen nu starkare än tidigare, med en stabil ekonomisk grund för fortsatt utveckling och en trygg framtid. Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbeta i linje med föreningens långsiktiga mål om en hållbar, välskött och ekonomiskt stabil bostadsrättsförening.

Med stora renoveringar bakom oss, så som tak, balkonger, fasad och stammar, ser styrelsen nu framtiden an med tillförsikt. Vi ser att kombinationen av god likviditet och bra kostnadskontroll ger föreningen en stark ekonomi, vilket innebär att vi inte behöver genomföra någon avgiftshöjning i år. Vi vill fokusera mer på trädgård och på att modernisera andra gemensamma ytor. Samtidigt är styrelsens plan att upprätthålla en god ekonomi, vilket innebär att ett fokus kommer vara att betala av lånen från renoveringarna, kontinuerligt och efter förmåga.

Föreningen har en 50-årig UH plan från 2019 och styrelsen tittar på att utöka den för att spegla nutiden bättre.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Fjärrvärmecentral
2023	Fasad & tak renovering
2012	Fönsterbyte
1999	Stambyte

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Radonmätning
2026	Nya anslagstavlor i portarna
2026	Stamspolning
2026	Förbered för FNI – Fastighetsnära insamling av förpackningar (ny lag 2027)
2026	Utvärdera nya bokningstavlor till tvättstuga
2026	Nya friskluftsventiler
2026/2027	Grillplats
2027	OVK
2028	Dagvatten (ut mot vägen)
2028	Ventilationskanaler (skorsten)
2029	Entréportar

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 568	6 533	6 076	5 303
Resultat efter fin. poster (tkr)	474	-365	-494	848
Soliditet (%)	16	17	14	37
Årsavgifter kr/kvm	890	909	853	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 924	5 977	5 917	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 805	6 866	6 798	
Räntekänslighet %	8	8	9	
Energikostnad kr/kvm	225	243	243	
Sparande per kvm	221	111	207	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	84	81	

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning framgår under Not 1.

## Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	349 337	256 763	5 035 881	3 089 245	308 875	9 040 100
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			345 266	-345 266		
Balanseras i ny räkning				308 875	-308 875	
Rättelse av fel föregående år				-673 463		-673 463
Årets resultat					473 639	473 639
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>349 337</b>	<b>256 763</b>	<b>5 381 147</b>	<b>2 379 391</b>	<b>473 639</b>	<b>8 840 277</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	2 379 391
Årets resultat	<u>473 639</u>
Totalt	<b>2 853 030</b>

Avsättning till yttre fond	370 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>2 483 030</u>
Summa	<b>2 853 030</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 567 736	6 532 719
Övriga rörelseintäkter		<u>19 803</u>	<u>36 975</u>
		6 587 539	6 569 694
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-3 188 894	-3 343 590
Övriga externa kostnader	4	-57 766	-92 361
Personalkostnader	5	-201 046	-296 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 183 646</u>	<u>-1 162 608</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 956 187	1 674 987
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 548	58 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 620 096</u>	<u>-2 097 914</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		473 639	-364 587
<b>Resultat före skatt</b>		473 639	-364 587
<b>Årets resultat</b>		<b>473 639</b>	<b>-364 587</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 830 590	51 014 236
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
		49 830 590	51 014 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 835 590	51 019 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		127 138	58 323
Övriga fordringar	7	1 100 026	2 072 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	88 309	286 998
		1 315 473	2 418 284
<i>Kassa och bank</i>		3 064 765	658 404
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 380 238	3 076 688
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 215 828	54 095 924

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		606 100	606 100
Fond för yttre underhåll		5 381 147	5 035 881
		<u>5 987 247</u>	<u>5 641 981</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 379 391	3 089 245
Årets resultat		473 639	-364 587
		<u>2 853 030</u>	<u>2 724 658</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 840 277</u>	<u>8 366 639</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>30 629 080</u>	<u>19 750 000</u>
		30 629 080	19 750 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 293 553	24 539 477
Leverantörsskulder		248 547	490 889
Skatteskulder		36 088	18 028
Övriga kortfristiga skulder	10	140 915	136 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 027 368</u>	<u>794 463</u>
		14 746 471	25 979 285
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>54 215 828</u>	<u>54 095 924</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 956 187	1 674 987
Avskrivningar		1 183 646	1 162 608
Erlagd ränta, ränteintäkter		<u>-1 482 548</u>	<u>-2 039 574</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 657 285</b>	<b>798 020</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-68 815	143 197
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		198 616	-116 803
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-242 342	-9 987 791
Ökning(+)/Minskning (-) av inre fond		-3 599	-13 600
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>259 051</u>	<u>-97 732</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 800 196</b>	<b>-9 274 709</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella tillgångar		-	-420 738
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-	<b>-420 738</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga nya lån		-	10 000 000
Amortering lån		<u>-366 844</u>	<u>-9 554 808</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-366 844</b>	<b>445 192</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 433 352</b>	<b>-9 250 255</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 730 323</b>	<b>11 980 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 163 675</b>	<b>2 730 323</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 904 tkr

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### **Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.**

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde anges i noten för Byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

#### **RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg < 4 000

Normal 4 000 10 000

Hög 10 001 15 000

Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm. **(källa:HSB)**

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

#### **RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg < 5

Normal 5 9

Hög 9 15

Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.**(källa:HSB)**

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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. (källa:HSB)

Sparande i kr/ kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm. I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 300  
Lågt till måttligt 120 200  
Mycket lågt < 120  
Riktvärdet anges i kr/kvm. (källcr.HSB)

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

#### Rättelse av fel föregående år

Under år 2024 uteblev avskrivning av fasad och tak som anskaffades i slutet av 2023. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig åtgärd utan påverkan på bolagets likviditet. I enlighet med K3-regelverket har felet avseende föregående räkenskapsår rättats i den period då felet uppstod genom justering mot balanserat resultat. Jämförelsetalen för föregående räkenskapsår har därmed räknats om i årsredovisningen 2025.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 544 624	5 544 625
Årsavgifter EI	197 872	319 550
Hyror garage och p-platser	418 050	286 876
Hyror lokaler	376 788	350 728
Övriga intäkter	30 402	30 940
<b>Summa</b>	<b>6 567 736</b>	<b>6 532 719</b>

\* Fr o m 2025 redovisas Årsavgifter EI enligt faktisk debitering.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	183 244	148 325
Städning	133 160	123 728
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 834	4 624
Trädgårdsskötsel	16 888	11 847
Snöröjning	24 457	66 533
Reparationer	155 526	64 614
Underhåll	-	24 734
EI	540 620	631 363
Uppvärmning	831 462	907 694
Vatten	294 600	263 872
Sophämtning	187 532	223 009
Försäkringspremie	175 749	173 364
Fastighetsavgift bostäder	198 260	187 450
Fastighetsskatt lokaler	39 080	26 770
Övriga fastighetskostnader	20 943	20 163
Kabel-tv/Bredband/IT	182 054	312 553
Förvaltningsarvode ekonomi	160 281	146 882
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 881	9 345
Juridiska åtgärder	14 324	-3 280
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 188 895</b>	<b>3 343 590</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon och datakommunikation	2 824	8 862
Konsultkostnader	9 437	51 001
Besiktning och utredningskostnader	12 451	-
Medlemsavgifter	5 735	5 644
Revisionsarvode	27 319	26 854
<b>Summa</b>	<b>57 766</b>	<b>92 361</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 003	153 748
Övriga arvoden	7 000	5 000
Löner	-	75 000
Sociala kostnader	44 043	62 400
<b>Summa</b>	<b>201 046</b>	<b>296 148</b>

Brf Löparen 3 har inte haft några anställda under året.

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 337 271	62 916 533
-Mark	400 000	400 000
-Markanläggningar	499 119	499 119
-Anskaffat under året	-	420 738
	64 236 390	64 236 390
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 222 154	-12 059 546
-Årets avskrivning enligt plan	-1 183 646	-489 146
- Rättelse avskrivningar 2024		-673 462
	-14 405 800	-13 222 154
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 830 590</b>	<b>51 014 236</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	69 303 000	64 978 000
Mark	23 005 000	30 699 000
	<b>92 308 000</b>	<b>95 677 000</b>
Bostäder	88 400 000	93 000 000
Lokaler	3 908 000	2 677 000
	<b>92 308 000</b>	<b>95 677 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 117	1 043
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 098 909	2 071 920
<b>Summa</b>	<b>1 100 026</b>	<b>2 072 963</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	88 309	136 999
Upplupna intäkter (IMD)		<u>150 000</u>
<b>Summa</b>	<b>88 309</b>	<b>286 999</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2025-12-31
Stadshypotek AB 52000598814	2028-06-01	3,920%	9 750 000
Stadshypotek AB 52000619617	2026-09-01	4,450%	9 775 000
Stadshypotek AB 52000863452	2026-03-02	2,550%	1 204 080
Stadshypotek AB 52000865829	2027-06-01	2,610%	9 850 000
Stadshypotek AB 52000879672	2029-07-30	2,830%	9 825 000
Stadshypotek AB 52000916070	2026-10-30	2,610%	1 884 685
Stadshypotek AB 52000928116	2026-12-01	2,570%	1 633 868
			<b>43 922 633</b>
Varav Långfristig del			30 629 080
Varav Kortfristig del			<u>13 293 553</u>
			43 922 633

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

### Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-1 331	-9 418
Depositioner	200	200
Inre fond	<u>142 046</u>	<u>145 646</u>
<b>Summa</b>	<b>140 915</b>	<b>136 428</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	547 137	527 113
Upplupna kostnader	<u>480 231</u>	<u>267 351</u>
<b>Summa</b>	<b>1 027 368</b>	<b>794 464</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2026-04-16

Philip Sande  
Ordförande

Björn Andersson  
Ledamot

Marie Nygren  
Sekreterare

Timothy Kern  
Ledamot

Peter Kjerfve  
Kassör

Magnus Victorin  
Ledamot

Paulo Aras  
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB

Bo Rosén  
Av föreningen vald revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 21:39

**SENT BY OWNER:**

Anna Geka · 17.04.2026 08:40

**DOCUMENT ID:**

ryVJU8J6be

**ENVELOPE ID:**

SygzkILkp-g-ryVJU8J6be

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025, Brf Löparen 3 för signering.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

97c80340cbb8b8cf693112bcb8e59cd30d565e1f2eeded  
f98b902a419a224d8f8c20da0726a3762688e0993d57d7  
9eab0f062342e80f73151a087097c39adb3d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAULO ARAS paulo.aras@protonmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:50 17.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/04) IP: 79.136.77.178
PETER MAGNUS KJERFVE pkjerfve@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:52 17.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/19) IP: 176.10.146.30
Eva Marie Nygren mariefrolander@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:53 17.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/30) IP: 94.234.82.168
Björn Gunnar Andersson bjorn.anders52@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:56 17.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/16) IP: 176.10.147.201
PHILIP SANDE philip.sande@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:39 17.04.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/14) IP: 158.174.187.183
JOHN BO FOLKE ROSÉN ml.bo.rosen@spray.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:46 17.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/15) IP: 176.10.159.98
Timothy Michael Kern tim@greentea.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:57 17.04.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/11) IP: 130.229.185.130
Magnus Johannes Victorin victorinmagnus@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:06 17.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/27) IP: 158.174.187.66
LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 21:39 17.04.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 90.225.243.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3  
Org.nr 712800-0135

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Lena Zozulyak**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

**Bo Rosén**  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 21:37

**SENT BY OWNER:**

Anna Geka · 17.04.2026 08:48

**DOCUMENT ID:**

HJfChPI1TZx

**ENVELOPE ID:**

HJThvLJa-l-HJfChPI1TZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Löparen nr 3 2025-12-31 för signering.pdf

2 pages

**SHA-512:**

54aab95a5d0c872bbba7b96a0f07707331e6cc46f0cd42faeda14d8d74b284a989b049b78c5048225f535a075278d40e51c6922bf00d7e353d8410a36fdbfb03

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHN BO FOLKE ROSÉN ml.bo.rosen@spray.se	Signed Authenticated	17.04.2026 10:44 17.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/15) IP: 176.10.159.98
LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.04.2026 21:37 17.04.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 90.225.243.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed