



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-06-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löparen 3	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	267
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 451
24	garageplatser	0
41	p-platser	0
2	föreningslokaler	90
23	förråd	0

Totalt 212 objekt

6 808

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 55 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Figaro	Ordförande	2021-05-09	2023-08-03
Franco Privitera	Ledamot	2023-08-03	
Björn Andersson	Ledamot	2021-05-09	
Hans-Jürgen Kotzan	Ledamot	2021-05-09	2023-03-15
Marie Nygren	Ledamot	2016-05-03	



Zeljko Marinkovic	Ledamot	2022-05-05
Tilde Hultkvist	Ledamot	2023-08-03
Philip Sande	Ordförande	2023-08-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Franco Privitera och Zeljko Marinkovic. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bo Rosén vald av stämman samt Lena Zozulyak BoRevision AB
Valberedning har varit: Kenneth Gustavsson (sammankallande) och Hasse Kotzan valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10 % på årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01.

Styrelsen anser att inte höja avgifter mer under kalenderåret. Medel ska hämtas från nedskärningar i ej nödvändiga tjänster inom föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.
Nytt avtal med Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare från 2024-01-01.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Fastighetsskötsel har under året skötts av Kenneth Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Fasad & tak renovering har genomförts under 2023. Detta har varit ett omfattande projekt som föreningen varit tvungna att genomföra efter att fasaden börjat falla av samt att taket börjat läcka. I samband med denna renovering har föreningen även gjort tilläggsisolering.

Föreningens ekonomiska situation ses som positiv. Med de omfattande renoveringarna i kombination med det höga ränteläget har styrelsen valt att inte introducera någon ökning av avgifterna utöver marknadsmässiga, och istället fokusera på att dra ned på kostnaderna föreningen har. Detta omfattar bl. a. el som stötts med solceller, värmenyttjandet som minskar tack vare tilläggsisoleringen, samt uppsägning/omförhandling av avtal som ej anses som nödvändiga för medlemmarna eller föreningen. Resultatet kommer bli negativt på grund av de avskrivningar som görs, men utfallet för året kommer bli positivt utifrån ett inkomst / utgiftsperspektiv.

All vinst och/eller ev. disponibla resurser kommer användas till att bygga upp likviditet samt progressiv återbetalning av lån. Föreningen har delvis använt egna resurser till renoveringen.

Föreningens framtida utveckling ser god ut. Prognosen är att räntorna kommer sänkas, vilket kommer påverka föreninignens utgifter positivt. I samband med de stora renoveringarna som genomförts kommer utgifterna inte att öka gällande el/värme.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Installation av solceller
2020	Postboxar
2021	Ny parkering
2023	Uppgradering av passersystem
2023	Uppgradering av IMD utrustning
2023	Fasad och takrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Övriga VVS (dagvatten, element osv), tvättstuga, miljöhus, gräsyta.
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

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har valt att stänga miljöhuset och hänvisa folk till de allmänna sopstationerna i området. Med tilläggsisoleringen kommer värmeförbrukningen att minska.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	214	215	264	193
Skuldsättning, kr/kvm	6 079	2 053	2 074	2 150	2 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 798	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	243	197	200	179	191
Årsavgifter, kr/kvm	781	710	710	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	778	793	788	776
Nettoomsättning, tkr	6 076	5 303	5 401	5 362	5 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	-494	848	842	744	803
Soliditet, %	14	37	35	32	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal 2023. Värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal 2023. Värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.



Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. Soliditeten är låg men det finns ett betydande övertvärde i föreningens fastigheter.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för utrangering som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 207 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Bundet eget kapital				
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	3 822 364	0	528 239	4 350 603
S:a bundet eget kapital, kr	4 428 464	0	528 239	4 956 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 948 702	848 208	-528 239	4 268 670
Årets resultat, kr	848 208	-848 208	-494 147	-494 147
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 796 910	0	-1 022 386	3 774 523
S:a eget kapital, kr	9 225 374	0	-494 147	8 731 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 746 000 kr samt ianspråktagande skett med 217 761 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

4
268
670



Årets resultat, kr	-
	494
	147
	3
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	774
	523
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-
	746
	000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	60
	722
Balanseras i ny räkning, kr	3
	089
	245
Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter	



		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 076 249	5 303 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 111	15 806
Summa Rörelseintäkter		6 280 360	5 319 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 764 371	-3 643 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 886	-100 778
Personalkostnader	Not 6	-283 072	-189 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-489 146	-393 230
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 356 874	0
Summa Rörelsekostnader		-6 063 350	-4 326 407
Rörelseresultat		217 010	992 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 783	16 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 941	-160 760
Summa Finansiella poster		-711 157	-144 599
Resultat efter finansiella poster		-494 147	848 208
RESULTATRÄKNING		2023-01-01	2022-01-01



Resultat före skatt	-494 147	848 208
Årets resultat	-494 147	848 208
BALANSRÄKNING	2023-12-31	2022-12-31

Summa Omsättningstillgångar	12 353 337	6 903 200
Summa Tillgångar	64 114 443	24 918 216

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	51 756 106	17 946 048
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	63 968
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 756 106	18 010 015



2023 ÅRSREDOVISNING

Brf Löparen nr. 3712800-01359 (17)

	Not 11		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa Anläggningstillgångar		51 761 106	18 015 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	201 520	32 061
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 817 655	4 183 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 043	185 138
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 093 218	4 401 096
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	2 260 119	1 502 105
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 260 119	1 502 105



BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Summa Skulder	55 383 217	15 692 843
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	64 114 443	24 918 216
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	606 100	606 100
-----------------	---------	---------

Fond för yttre underhåll	4 350 603	3 822 364
--------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 956 703	4 428 464
---	------------------	------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 268 670	3 948 702
---------------------	-----------	-----------

	-494 147	848 208
--	----------	---------



2023 ÅRSREDOVISNING

(17)

Brf Löparen nr. 3712800-0135 11

Årets resultat		3 774 523	4 796 909
<i>Summa Fritt eget kapital</i>			
Summa Eget kapital		8 731 226	9 225 373
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		24 464 477	6 358 515
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		24 464 477	6 358 515
	Not 17		
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 379 808	7 669 811
Leverantörsskulder		10 478 680	380 207
Skatteskulder	Not 18	22 707	14 657
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	288 088	321 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	749 456	948 385
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		30 918 740	9 334 328



	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 010	992 807
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	489 146	393 230
Övriga justeringar	1 356 875	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 846 021	393 230
Erhållen ränta	66 422	15 814
Erlagd ränta	-667 706	-164 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 461 747	1 236 855
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-149 669	98 524
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 762 180	357 075
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 612 511	455 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 074 259	1 692 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 592 112	-63 968
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 592 112	-63 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	29 815 959	-92 141
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 815 959	-92 141
Årets kassaflöde	5 298 106	1 536 346
Likvida medel vid årets början	6 682 472	5 146 126
KASSAFLÖDESANALYS		
	2023-01-01	2022-01-01



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.



Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

1 903 tkr
0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 040 636	4 582 500
	Hyror lokaler	337 737	289 964
	Hyror garage och parkeringsplatser	234 050	232 500
	Hyror förbrukningsbaserad	463 744	180 158
	Hyror övrigt	49 935	49 276
	Övriga primära intäkter	13 970	26 910
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 140 072	5 361 308
	Hysesbortfall	-63 823	-57 900
	<i>Summa</i>	-63 823	-57 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 076 249	5 303 408
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	204 111	15 806
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	204 111	15 806
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	-408 266	-680 870
	Snö och halk-bekämpning	-244 947	-132 797
	Reparationer	-106 482	-140 608
	Planerat underhåll	-60 722	-217 761
	EI	-720 285	-405 061



2023 ÅRSREDOVISNING

Brf Löparen nr. 3712800-0135 15 (17)

Uppvärmning	-852 370	-763 727
Vatten	-183 356	-178 035
Sophämtning	-259 016	-249 107
Fastighetsförsäkring	-158 494	-141 651
Kabel-TV och bredband	-303 124	-297 966
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 505	-208 686
Förvaltningsavtalskostnader	-205 132	-210 397
Övriga driftkostnader	-52 672	-16 555
<i>Summa Driftkostnader</i>	-3 764 371	-3 643 223

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 112	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 686	-16 880
	Administrationskostnader	-38 354	-40 213
	Extern revision	-16 875	-15 868
	Konsultkostnader	-73 263	0
	Medlemsavgifter	-5 692	-5 162
	Föreningsverksamhet	-21 091	-16 994
	Övriga förvaltningskostnader	-3 814	-5 661
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 886	-100 778

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-224 987	-150 000
	Sociala avgifter	-58 085	-39 176
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-283 072	-189 176

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------	--	----------------------------------	----------------------------------



Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-464 190	-368 274
Avskrivning på markanläggning	-24 956	-24 956
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-489 146	-393 230

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar			-1 356 874	0
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 356 874	0 Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader		29 113 385	29 113 385
Ingående anskaffningsvärde mark		400 000	400 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		499 119	499 119
Årets investeringar		35 656 078	0
Årets försäljningar/utrangeringar		-1 852 931	0
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		63 815 651	30 012 504

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar		-12 066 456	-11 673 227
Årets avskrivningar		-489 146	-393 230
Utrangering avskrivning		496 056	0
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>		-12 059 546	-12 066 456
<i>Utgående redovisat värde</i>		51 756 105	17 946 048

Taxeringsvärde

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 978 000	1 978 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	699 000	699 000
<i>Summa</i>	95 677 000	95 677 000

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckning	54 000 000	18 676 900



	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	54 000 000	18 676 900
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	63 968	0
	Årets investeringar	35 356 406	63 968
	Omklassificering till byggnad	-35 420 374	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	63 968
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 000	5 000
Not 12	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	201 520	32 061
	<i>Summa Kundfordringar</i>	201 520	32 061
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 720 459	4 180 367
	Övriga fordringar	97 196	3 530
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 817 655	4 183 897
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 125	764
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 918	184 374
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 043	185 138
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000



	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	545 082	190 276
	SBAB	1 346 259	1 311 828
	Fastighetsägarna	368 777	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 260 119	1 502 105
Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,7%	2024-03-11	10 000 000	100 000
Stadshypotek AB	2,6%	2025-06-01	1 204 080	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-01	9 975 000	100 000
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-30	1 961 456	19 664
Stadshypotek AB	3,92%	2028-06-01	9 950 000	100 000
Stadshypotek AB	4,75%	2024-02-01	2 111 726	21 884
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	1 365 696	14 152
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	993 141	10 400
Stadshypotek AB	4,46%	2024-03-01	1 145 595	11 660
Stadshypotek AB	3,63%	2025-12-01	1 667 556	16 844
Stadshypotek AB	1,09%	2025-10-30	1 884 685	0
Stadshypotek AB	0,53%	2024-03-30	1 585 350	16 260
			43 844 285	410 864

Långfristig del	24 464 477
Nästa års amortering av långfristig skuld	216 844
Lån som ska konverteras inom ett år	19 162 964
Kortfristig del	19 379 808
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	410 864



Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 643 456
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	22 707	14 657
	<i>Summa Skatteskulder</i>	22 707	14 657

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	200	200
	Momsskuld	0	9 543
	Källskatt	125 579	84 176
	Inre fond	159 246	169 162
	Övriga kortfristiga skulder	3 063	58 186
	<i>Summa Övriga skulder</i>	288 088	321 268
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31

	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	376 027	487 988
	Upplupna räntekostnader	137 469	25 234
	Övriga upplupna kostnader	235 960	435 163
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	749 456	948 385

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Löparen nr 3, org.nr.

712800-0135

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar

Styrelsens ansvar

enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med

årsredovisningens övriga delar.

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

enligt dessa krav.

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

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Transaktion 09222115557516762388

Signerat BR, LZ



Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

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 • på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. föreningen, eller

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 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

Bo Rosén

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557516762388

Signerat BR, LZ



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Löparen nr. 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PHILIP SANDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:57:08



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:12:53



TILDE HULTKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:48:05



FRANCO PRIVITERA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:16:52



MARIE NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:46:30



ZELJKO MARINKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:22:25



BO ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:44:00



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:49:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Löparen nr. 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:41:15



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:47:48





HSB – där möjligheterna bor

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 står något i årsredovisningen.