

## ÅRSREDOVISNING

Brf Löparen nr 3 i Trångsund

Org.nr. 712800-0135

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2013-06-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Vår förening har haft ett händelserikt år och vi har också varit så framgångsrika att vi ej behöver höja månadsavgiften för år 2021. Vi betalar nu 710 kr/kvm och år. Vi har dock höjt hyrorna för garage och bilparkering.

Den stora händelsen året 2020 var installationen av solceller. Vi har 226 st paneler med en yta av 450 kvm. Kostnaden för anläggningen var 563 710 kr, efter avdrag för statsbidraget och moms. Anläggningen kopplades in den 4 april och har producerat 59,3 Mwh under året. Anläggningen kommer att leverera i ca 30 år men vi räknar med en avskrivningstid på 20 år.

Årets arbetsammaste händelse var nyckelbytet. Bytet har engagerat oss alla och det har varit ett intensivt arbete för styrelsen. Vi har nu ett nytt nyckelsystem, som kommer att hålla i många år, då vårt gamla system inte tillverkas längre. Det finns också lite nytta med allt arbete runt nyckelbytet och det är att vi har fått en mycket bra genomgång av alla våra lås och nycklar.

Uppfräschning av trapphus och källarkorridorer har gjorts under hösten och vintern, särskild omsorg har lagts runt våra tvättstugor.

Föreningsstämman 2020, beslöt att vi skulle snygga upp vår grillplats och skapa ett bra regnskydd. Det har gjorts genom att anlägga en ny plan stenläggning och att ta fram ett regnskydd ur vårt förråd. Stämman beslöt också att föreningen skulle ställa i ordning en föreningslokal, vilket också har gjorts. Den har ännu ej upptäckts av föreningens medlemmar.

Genom att städa och göra om de matkällare som fanns i huset, har vi skapat fem nya förråd, totalt 54 kvm, som genast blev uthyrda och därmed gav föreningen ytterligare en inkomst utan några stora kostnader för att städa och iordningställa dessa.

02

Ni bor i en förening med mycket god ekonomi och för att visa detta har vi tagit fram några vanliga mått, som används när man jämför föreningar med varandra.

Soliditet mäts genom att det egna kapitalet divideras med de totala tillgångarna. Ju lägre tal desto bättre. Se våra tal i flerårsöversikten.

Skuldsättning mäts genom att skuldsättningen divideras med fastighetsytan. Skuldsättningsgrad under 5.000 kr/kvm är bra, över 10.000 kr/kvm är inte bra. Se våra tal i flerårsöversikten.

Postboxar har varit ett bekymmer där tillverkaren och leverantören skyller på varandra och vi kan bara titta på. Vi har dock nekat till att betala och vi har ännu inte fått något datum när installationen är klar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Löparen 3 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1960.

### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
115	bostäder (bostadsrätt)	6451
7	lokaler	267
2	föreningslokaler	90
23	förråd	
39	p-platser	
23	garageplatser	

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-04-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Det låga deltagandet på stämman förklaras av att den hölls under den värsta tiden av pandemin.

Föreningen hade vid årets slut 140 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Bo Rosén	ordförande
Marie Nygren	sekreterare
Fredrik Larsson	ledamot
Benjamin Bergqvist	ledamot
Lisa Johansson	ledamot (avgick 21-01-15)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Andersson, som ordförande, samt Kenneth Gustafsson.

02

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för. Renhållning har skötts av SRV Återvinning AB.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgår av resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn ek. för.	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn ek. för.	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten: Installation av solceller och köp av postboxar.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av trapphus och källargångar och uppfräschning av vår grillplats, samt nya staket

Enligt upprättad underhållsplan är större åtgärder planerade under den kommande 2-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Ytterdörrar	400 tkr
2022	Värmeelement	400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 710 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade på oförändrad årsavgift.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 635 733 kr.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga uppenbara risker, som vi själva råder över.

02

## Medlemsinformation

Under året har 12 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 140 (141).

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	788	776	747	742	732
Resultat efter finansiella poster, tkr	744	803	856	1157	1089
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	710	710	696	696	686
Energikostnad kr/kvm	179	191	190	186	195
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	43	51	57	63	75
Belåning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	2150	2222	2387	2452	2510
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3535	3223	2962	2874	334
Soliditet %	31,9	29,4	25,3	23,1	17,6
Sparande kr/m <sup>2</sup>	264	193	208	239	236
Räntekänslighet	3	3	4	4	4

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 337	256 763	3 223 343	2 158 629	802 710
<i>Resultatdisposition:</i>					
Reservering till yttre fond 2019			500 000	-500 000	
lanspråktagande av yttre fond 2019			-188 489	188 489	
Balanserad i ny räkning				802 710	-802 710
Årets resultat					743 976
Belopp vid årets slut	349 337	256 763	3 534 854	2 649 828	743 976

02

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 649 828
Årets resultat	743 976
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 393 804</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-700 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	686 984
Balanseras i ny räkning	3 380 788

02



RESULTATRÄKNING	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	<u>5 362 326</u>	<u>5 361 463</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 362 326</b>	<b>5 361 463</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 073 707	-3 347 196
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 717	-95 116
Underhåll enligt plan	Not 5	-686 984	-188 489
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-152 189	-247 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-368 274</u>	<u>-340 088</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 334 872</b>	<b>-4 218 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 027 454</b>	<b>1 143 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 899	951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 377	-353 773
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>0</u>	<u>12 315</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 478</b>	<b>-340 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>743 976</b>	<b>802 710</b>

oz



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	18 233 389	18 037 952
	<u>18 233 389</u>	<u>18 037 952</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>18 238 389</u>	<u>18 042 952</u>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	1 678
---	-------

Avräkningskonto HSB

2 605 699	3 593 471
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

191 077	39 919
---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	313 249	363 530
	<u>3 110 025</u>	<u>3 998 598</u>

Summa kortfristiga fordringar

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	0
	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

0	7 323
---	-------

Bank

Not 13	1 273 462	1 088 094
	<u>1 273 462</u>	<u>1 095 417</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>5 383 487</u>	<u>5 094 015</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>23 621 875</u>	<u>23 136 967</u>
-------------------	-------------------

02





**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		349 337	349 337
Upplåtelseavgifter		256 763	256 763
Fond för yttre underhåll		3 534 854	3 223 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 140 954</u>	<u>3 829 443</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 649 828	2 158 629
Årets resultat		743 976	802 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 393 804</u>	<u>2 961 339</u>

**Summa eget kapital**

<u>7 534 758</u>	<u>6 790 782</u>
------------------	------------------

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 296 418	11 010 203
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 296 418</u>	<u>11 010 203</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 339 315	4 114 648
Medlemmarnas inre fond	Not 15	186 531	219 652
Leverantörsskulder		483 084	318 644
Aktuell skatteskuld	Not 16	32 832	20 949
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	85 190	12 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	663 747	649 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>8 790 699</u>	<u>5 335 983</u>

**Summa skulder**

<u>16 087 117</u>	<u>16 346 186</u>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>23 621 875</u>	<u>23 136 967</u>
-------------------	-------------------

02



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

### 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.

Nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara mellan 10 och 120 år.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### 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 stämman.

### 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 1429 kr per lägenhet 2020  
Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 903 639 kr.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

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

02

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	4 582 500	4 581 695
	Hysesintäkt lokaler	246 218	237 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	227 025	168 335
	Hysesintäkt övrigt	48 740	35 028
	Arsavgift konsumtionsavgift el	213 490	305 068
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 346	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 422	23 217
	Ovriga fakturerade kostnader och övriga intäkter	20 585	10 652
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		<u>5 362 326</u>	<u>5 361 463</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-57 614	-93 705
	El	-396 058	-508 904
	Uppvärmning	-669 995	-667 699
	Vatten	-153 072	-145 843
	Renhållning	-237 045	-217 458
	Bevakningskostnader	-19 689	0
	TV, bredband, iptelefoni	-287 979	-288 002
	Obligatoriska besiktningar	0	-55 688
	Serviceavtal	-67 832	-61 091
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-625 041	-663 360
	Förvaltningskostnader	-199 937	-292 736
	Försäkringar	-129 459	-129 628
	Fastighetsskatt	-192 435	-186 455
	Ovriga driftskostnader	-37 551	-36 627
		<u>-3 073 707</u>	<u>-3 347 196</u>

Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 300	-15 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 460	-28 623
	Kontorsutrustning och -material	-1 977	-3 890
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 596	-4 558
	Konsulter	0	-15 625
	Förbrukningsinventarier	-9 478	-11 810
	Stämman och styrelse	-2 906	-9 250
	Ovriga administrativa kostnader	0	-6 110
		<u>-53 717</u>	<u>-95 116</u>

02





<b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll lokaler	0	-3 233
Underhåll tvättstuga	-93 638	-5 094
Underhåll lås	-213 344	0
Underhåll postboxar	-120 674	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-68 297	-41 822
Underhåll installationer	-58 114	-34 135
Underhåll huskropp utvändigt	-9 288	0
Underhåll tak	-56 494	0
Underhåll förråd	-55 536	0
Underhåll mark och utemiljö	-11 600	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-67 625
Underhåll övrigt	0	-36 579
	<u>-686 984</u>	<u>-188 489</u>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-120 000	-191 284
Sociala avgifter	-32 189	-56 072
	<u>-152 189</u>	<u>-247 356</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-368 274	-340 088
	<u>-368 274</u>	<u>-340 088</u>

<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Försäljning av värdepapper	0	12 315
	<u>0</u>	<u>12 315</u>

02

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 549 675	28 549 675
Årets investering byggnader	563 710	0
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 513 385</b>	<b>28 949 675</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 911 723	-10 571 634
Årets avskrivningar byggnader	-368 274	-340 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 279 997</b>	<b>-10 911 723</b>

Utgående bokfört värde 18 233 389 18 037 952

Bokförda värden byggnader 17 833 389 17 637 952  
Bokförda värden mark 400 000 400 000

Fastighetsbeteckning: Löparen 3

Taxeringsvärde	Värdeår 1960	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder hyreshus		51 000 000	20 800 000	71 800 000
Lokaler		2 111 000	699 000	2 810 000
		<b>53 111 000</b>	<b>21 499 000</b>	<b>74 610 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupen intäkt el, värme, vatten	65 508	100 000
Upplupna ränteintäkter	417	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 324	263 530
	<b>313 249</b>	<b>363 530</b>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,30%	2021-02-11	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Bank**

SBAB	983 263	980 322
Handelsbanken	290 198	107 772
	<b>1 273 462</b>	<b>1 088 094</b>

02



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,81%	2023-07-30	2 023 297	20 700
Stadshypotek AB	1,20%	2023-03-30	1 021 741	10 400
Stadshypotek AB	0,90%	2022-12-01	1 684 400	0
Stadshypotek AB	0,95%	2023-03-30	1 408 152	14 152
Stadshypotek AB	0,61%	2021-04-30	2 177 378	21 884
Stadshypotek AB	4,31%	2021-10-30	2 324 685	440 000
Stadshypotek AB	2,60%	2025-06-01	1 204 080	0
Stadshypotek AB	1,61%	2021-03-01	1 166 000	0
Stadshypotek AB	1,63%	2021-03-30	1 626 000	0
			<b>14 635 733</b>	<b>507 136</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 296 418  
 Kortfristig del 7 339 315  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 100 053  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

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

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	219 652	248 314
Uttag	-33 120	-28 663
	<u>186 531</u>	<u>219 652</u>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	32 832	20 949
	<u>32 832</u>	<u>20 949</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	10 611	11 966
Personalens källskatt	40 800	0
Arbetsgivaravgifter	32 189	0
Övriga kortfristiga skulder	1 590	500
	<u>85 190</u>	<u>12 466</u>

02



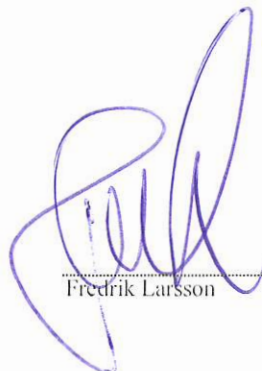
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	161 350	159 246
Upplupna räntekostnader	37 249	41 882
Förutbetalda årsavgifter och hyror	453 415	431 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 733	17 093
	<u>663 747</u>	<u>649 625</u>

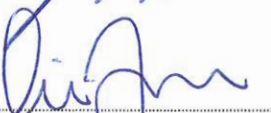
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser att notera

2013 2021  
  
 Benjamin Bergqvist

  
 Bo Rosén

  
 Fredrik Larsson

  
 Lisa Johansson

  
 Marie Nygren

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31

  
 Lena Zozulyak  
 BoRevision i Sverige AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Löparen nr 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 / 03 2021

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor