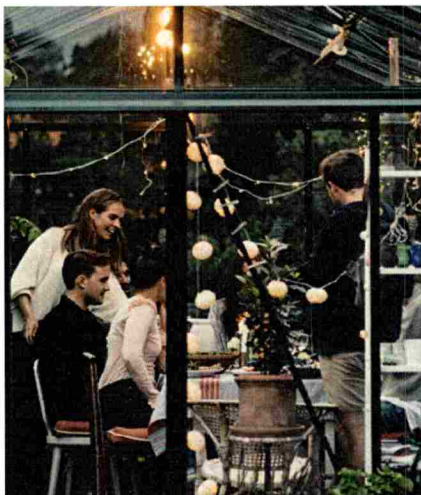




# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Runristaren i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Runristaren i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

| Fastighet                                 | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Linero 2:10, Runristaren 2, Runristaren 3 | 1972-01-01    | 1972                 |
| Totalt 1 objekt                           |               |                      |

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 90                | garageplatser                         | 0                        |
| 55                | p-platser (carport)                   | 0                        |
| 321               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 22 956                   |
| Totalt 466 objekt |                                       | 22 956                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 102 st 2 rok, 135 st 3 rok, 39 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                      | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|---------------------------|------------|------------|
| Anders Berg         | Ordförande                |            |            |
| Monica Håkansson    | Ledamot                   |            |            |
| Christer Petersson  | Ledamot, vice ordförande  |            |            |
| Peter Lejonberg     | Ledamot                   |            | 2024-06-05 |
| Belinda Sjöblom     | Ledamot, sekreterare      | 2024-06-05 |            |
| Daniel Lindenryd    | Ledamot, vice sekreterare |            |            |
| Marcus Theodorsson  | Ledamot                   | 2023-06-16 |            |
| Christofer Holmlund | Suppleant                 | 2023-06-16 |            |
| Per Wallin          | Suppleant                 | 2024-06-05 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Berg, Daniel Lindenryd, Belinda Sjöblom samt Per Wallin.

Firman tecknas två i förening av Monica Håkansson, Anders Berg, Christer Petersson samt Elisabeth Lundqvist (extern).

Revisorer har varit: Louise Gripenhov med Charlotta Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Grenander (sammankallande), Olle Hydbom, Franck Hatterman samt Karin Svensson, vald vid föreningsstämman.

## Personal

Vicevärd har under året varit Elisabeth Lundqvist, anställd av föreningen. Fastighetsskötseln har ombersöjts av fastighetsskötare som är anställda av HSB Skåne, två anställda på 100 % samt en på 50 % som till största delen arbetar i vår förening.

## Övrigt

Föreningen är mån om sina medlemmar och försöker på olika sätt göra medlemmarna delaktiga i de beslut som tas. **Medlemsmöten hålls** där styrelsen ibland tillsammans med någon inbjuden person informerar medan det bjuds på fika. Styrelsen ger ut **nyhetsbrev** som med jämna mellanrum anslås på anslagstavlor och på föreningens hemsida, runristaren.se. Festlokalen (i källarplan 12 C) kan hyras av medlemmar till barnkalas eller andra sammankomster. Där finns TV, video, stereo samt porslin, glas och bestick till 60 personer. Här gäller särskilda regler hur länge man får feta och att rökning endast är tillåten utomhus.

I korridoren som leder in till festlokalen finns **styrketräningslokal, bastu, pingis, biljard** och **grovtvättstuga**. Här ligger också **Bokboden**, där böcker och mindre prydnads- och nyttoföremål kan lämnas och hämtas i återvinningens tecken. Bokboden sköts av aktiva styrelsemedlemmar.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

**Under året har följande större underhåll genomförts:**

Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongtak.  
Installation av kryppgrundsavfuktare.  
Panelbyte av garage.  
Översvämningsskydd på bilparkering.  
Renovering av entréerna.  
Totalrenovering av traktorgaraget.  
Underhåll av dränering samt slamsugning.  
Uppgradering av grovtvättstugan.

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

2004 Taket lades om och vattenledningarna byttes ut till trapphusradiatorerna.  
2007 Samtliga trapphus och entréer renoverades.  
2015 Källarlokalerna renoverades.  
2016 Värmesystemet uppgraderades och dräneringen förbättrades.  
2017 Kallvattenledningar byttes.  
2018 Tagg- och porttelefonisystem installerades.  
2019 Nya takfläktar installerades.  
2019 Telenor bredband uppgraderas till 250/250.  
2019 LED-belysning installerades i trapphusen.  
2020-2022 Avloppsstammarna relinades.  
2022 Telenor bredband uppgraderas till 1000/1000.  
2023-2024 Renovering av balkonger och entréer.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025:**

Översyn av fogar.  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll.  
Installation av laddstolpar.  
Undersöka förutsättningar för gemensam el.  
Renovering av resterande garage.  
Renovering av betongtrappor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 439 och under året har det tillkommit 32 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 435.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 167    | 207    | 181    | 182    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 689  | 2 728  | 2 761  | 2 794  | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 689  | 2 728  | 2 761  | 2 794  | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 3      | 4      | 4      | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 263    | 249    | 216    | 210    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 797    | 783    | 754    | 735    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 93     | 95     | 94     | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 838    | 845    | 797    | 783    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 19 271 | 18 894 | 18 249 | 17 722 | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -837   | 2 016  | 888    | 2 955  | 0    |
| Soliditet, %                           | 25     | 26     | 24     | 22     | 0    |

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

2020: ej uträknat

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: 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. El ingår ej i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: 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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört planerat underhåll. Samtliga underhåll 2024 har finansierats med egna medel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -6 691 990 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 918 600                    | 0                                                                      | 0                         | 918 600                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 700 300                  | 0                                                                      | -471 486                  | 5 228 815                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 618 900</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-471 486</b>           | <b>6 147 415</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 13 970 913                 | 2 016 421                                                              | 471 486                   | 16 458 819                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 016 421                  | -2 016 421                                                             | -836 587                  | -836 587                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>15 987 334</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-365 101</b>           | <b>15 622 232</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>22 606 234</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-836 587</b>           | <b>21 769 647</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 771 486 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 15 987 334        |
| Årets resultat, kr                                  | -836 587          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 300 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 771 486         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>15 622 233</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>15 622 233</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 19 271 196               | 18 896 419               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 21 756                   | 498 048                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>19 292 952</b>        | <b>19 394 467</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -14 890 347              | -12 722 447              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -490 298                 | -697 825                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -895 007                 | -880 689                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 908 894               | -2 237 033               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-19 184 546</b>       | <b>-16 537 993</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>108 406</b>           | <b>2 856 474</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 415 958                  | 375 466                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 360 951               | -1 215 519               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-944 993</b>          | <b>-840 053</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-836 587</b>          | <b>2 016 421</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-836 587</b>          | <b>2 016 421</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-836 587</b>          | <b>2 016 421</b>         |

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 75 695 043 61 658 033

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 11 0 7 652 307

Summa Materiella anläggningstillgångar

75 695 043 69 310 341

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Övriga långfristiga fordringar

Not 13 0 375 000

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 375 500

Summa Anläggningstillgångar

75 695 543 69 685 841

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 -4 766 -2 357

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 876 547 578 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 359 362 826 183

Summa Kortfristiga fordringar

1 231 144 1 402 741

## Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 17 8 360 000 15 360 000

Summa Kortfristiga placeringar

8 360 000 15 360 000

## Kassa och bank

Kassa och bank

Not 18 2 092 886 2 078 311

Summa Kassa och bank

2 092 886 2 078 311

Summa Omsättningstillgångar

11 684 030 18 841 052

Summa Tillgångar

87 379 573 88 526 893

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Not 19 918 600 918 600

Fond för yttre underhåll

Not 20 5 228 815 5 700 300

Summa Bundet eget kapital

6 147 415 6 618 900

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Not 21 16 458 819 13 970 913

Årets resultat

Not 22 -836 587 2 016 421

Summa Fritt eget kapital

15 622 232 15 987 334

## Summa Eget kapital

21 769 647 22 606 234

## Skulder

## Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 23 45 523 456 55 568 104

Summa Långfristiga skulder

45 523 456 55 568 104

## Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

16 353 788 7 062 913

Leverantörsskulder

Not 24 1 160 025 862 838

Skatteskulder

Not 25 41 025 27 864

Övriga kortfristiga skulder

Not 26 351 409 375 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 27 2 180 223 2 023 538

Summa Kortfristiga skulder

20 086 470 10 352 554

## Summa Skulder

65 609 926 65 920 658

## Summa Eget kapital och skulder

87 379 573 88 526 893



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 108 406 2 856 474

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 908 894 2 237 033

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 908 894 2 237 033

Erhållen ränta 405 747 340 916

Erlagd ränta -1 343 232 -1 216 461

Övriga poster 0 850 000

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 079 815 5 067 962

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 475 243 -285 033

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 425 321 497 836

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 900 564 212 803

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 980 379 5 280 765

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -9 293 596 -7 633 557

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 375 000 375 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -8 918 596 -7 258 557

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -753 773 -739 779

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -753 773 -739 779

## Årets kassaflöde

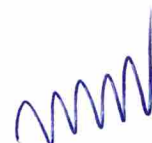
-6 691 990 -2 717 572

## Likvida medel vid årets början

16 473 163 19 190 734

## Likvida medel vid årets slut

9 781 173 16 473 163



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 | 2 383 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 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                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad                     | 18 348 924               | 17 985 675               |
|       | Hyror lokaler                                               | 21 582                   | 7 200                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser                          | 818 741                  | 825 986                  |
|       | Hyror övrigt                                                | 27 830                   | 29 198                   |
|       | Övriga primära intäkter                                     | 97 572                   | 92 326                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                               | <b>19 314 648</b>        | <b>18 940 386</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                             | -15 312                  | -30 007                  |
|       | Hysesbortfall                                               | -28 140                  | -13 960                  |
|       | <i>Summa</i>                                                | <b>-43 452</b>           | <b>-43 967</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                                | <b>19 271 196</b>        | <b>18 896 419</b>        |
|       | I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och Kabel-TV. |                          |                          |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                               |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                                   | 21 756                   | 498 048                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>                         | <b>21 756</b>            | <b>498 048</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter             | -3 037 486               | -2 657 476               |
|       | Snö och halk-bekämpning                                     | -25 639                  | -20 759                  |
|       | Reparationer                                                | -994 809                 | -741 321                 |
|       | Planerat underhåll                                          | -1 771 486               | -925 626                 |
|       | Försäkringsskador                                           | -67 388                  | -17 000                  |
|       | El                                                          | -1 054 682               | -1 072 507               |
|       | Uppvärmning                                                 | -4 185 600               | -3 854 280               |
|       | Vatten                                                      | -814 594                 | -789 896                 |
|       | Sophämtning                                                 | -553 652                 | -533 637                 |
|       | Fastighetsförsäkring                                        | -255 092                 | -190 930                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                       | -694 549                 | -660 261                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                        | -558 850                 | -545 689                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                                 | -311 556                 | -301 859                 |
|       | Övriga driftkostnader                                       | -564 966                 | -411 206                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                | <b>-14 890 347</b>       | <b>-12 722 447</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | 0                        | -229 281                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -27 341                  | -82 051                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -119 186                 | -146 433                 |
|       | Extern revision                                                                          | -34 125                  | -25 875                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -99 901                  | -57 384                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -101 250                 | -101 325                 |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -17 172                  | -15 128                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -91 324                  | -40 347                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-490 298</b>          | <b>-697 825</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -223 200                 | -201 800                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -25 785                  | -23 625                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -480 515                 | -485 200                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -24 858                  | 41 586                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -100 477                 | -168 408                 |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | -21 636                  | -23 955                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -18 536                  | -19 287                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-895 007</b>          | <b>-880 689</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -2 908 894               | -2 237 033               |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-2 908 894</b>        | <b>-2 237 033</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 411 762                  | 371 636                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 4 196                    | 3 830                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>415 958</b>           | <b>375 466</b>           |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -1 349 735               | -1 209 392               |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | -11 216                  | -6 127                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-1 360 951</b>        | <b>-1 215 519</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 86 409 520               | 86 409 520               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 2 713 000                | 2 713 000                |
|        | Årets investeringar                                                   | 16 945 903               | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>106 068 423</b>       | <b>89 122 520</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -27 464 487              | -25 227 454              |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 908 894               | -2 237 033               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-30 373 381</b>       | <b>-27 464 487</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>75 695 043</b>        | <b>61 658 033</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 227 000 000              | 227 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 1 559 000                | 1 559 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 132 000 000              | 132 000 000              |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 2 003 000                | 2 003 000                |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>362 562 000</b>       | <b>362 562 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 67 375 000               | 67 375 000               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>67 375 000</b>        | <b>67 375 000</b>        |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 7 652 307                | 18 750                   |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                        | 7 633 557                |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -7 652 307               | 0                        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>                 | <b>7 652 307</b>         |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                          |                          |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                      | 500                      |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>               | <b>500</b>               |

| Not 13 | Övriga långfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|        | <i>Andra långfristiga fordringar</i>                      |                  |                   |
|        | Ingående värde andra långfristiga fordringar              | 375 000          | 750 000           |
|        | Årets avgående fordringar                                 | -375 000         | -375 000          |
|        | <i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>                | <b>0</b>         | <b>375 000</b>    |
| Not 14 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                  |                   |
|        | Kundfordringar                                            | -4 766           | -2 357            |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>-4 766</b>    | <b>-2 357</b>     |
| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 688 286          | 394 852           |
|        | Övriga fordringar                                         | 188 261          | 184 063           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>876 547</b>   | <b>578 915</b>    |
| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 61 434           | 56 136            |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 72 400           | 62 189            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 225 528          | 707 858           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>359 362</b>   | <b>826 183</b>    |
| Not 17 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                   |
|        | Placeringar HSB                                           | 7 000 000        | 14 000 000        |
|        | Bostadsrätter                                             | 1 360 000        | 1 360 000         |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>8 360 000</b> | <b>15 360 000</b> |
| Not 18 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                   |
|        | Kassa                                                     | 302              | 402               |
|        | Bankkonto 1                                               | 2 092 584        | 2 069 925         |
|        | Bankkonto 9                                               | 0                | 2 469             |
|        | Bankkonto 10                                              | 0                | 5 514             |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>2 092 886</b> | <b>2 078 311</b>  |

| Not 19 | Medlemsinsatser                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Medlemsinsatser</i>                |                   |                   |
|        | Medlemsinsatser                       | 918 600           | 918 600           |
|        | <i>Summa Medlemsinsatser</i>          | <b>918 600</b>    | <b>918 600</b>    |
| Not 20 | Fond för yttre underhåll              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Fond för yttre underhåll</i>       |                   |                   |
|        | Fond för yttre underhåll              | 5 228 815         | 5 700 300         |
|        | <i>Summa Fond för yttre underhåll</i> | <b>5 228 815</b>  | <b>5 700 300</b>  |
| Not 21 | Balanserat resultat                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Balanserat resultat</i>            |                   |                   |
|        | Balanserat resultat                   | 16 458 819        | 13 970 913        |
|        | <i>Summa Balanserat resultat</i>      | <b>16 458 819</b> | <b>13 970 913</b> |
| Not 22 | Årets resultat                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Årets resultat</i>                 |                   |                   |
|        | Årets resultat                        | -836 587          | 2 016 421         |
|        | <i>Summa Årets resultat</i>           | <b>-836 587</b>   | <b>2 016 421</b>  |



## Not 23 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 2,57%     | 2027-03-01 | 5 258 250         | 57 000               |
| Stadshypotek AB | 1,63%     | 2030-01-30 | 8 334 375         | 87 500               |
| Stadshypotek AB | 1,73%     | 2030-06-01 | 8 356 250         | 87 500               |
| Stadshypotek AB | 1,47%     | 2030-09-30 | 8 378 125         | 87 500               |
| Stadshypotek AB | 1,11%     | 2028-12-01 | 4 198 835         | 43 740               |
| Stadshypotek AB | 1,71%     | 2031-03-30 | 8 421 875         | 87 500               |
| Stadshypotek AB | 4,36%     | 2026-03-01 | 3 029 084         | 30 832               |
| Stadshypotek AB | 3,3%      | 2025-02-26 | 6 338 300         | 63 700               |
| Stadshypotek AB | 2,19%     | 2025-01-30 | 9 562 150         | 238 068              |
|                 |           |            | <b>61 877 244</b> | <b>783 340</b>       |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 45 495 222 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 481 572    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 15 900 450 |
| Kortfristig del                                           | 16 382 022 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 783 340    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 3 133 360  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 31 740 625 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,07%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 24 Leverantörsskulder

2024-12-31

2023-12-31

|                          |                  |                |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder       |                  |                |
| Leverantörsskulder       | 1 160 025        | 862 838        |
| Summa Leverantörsskulder | <b>1 160 025</b> | <b>862 838</b> |

## Not 25 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder       |               |               |
| Skatteskulder       | 41 025        | 27 864        |
| Summa Skatteskulder | <b>41 025</b> | <b>27 864</b> |

## Not 26 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga skulder              |                |                |
| Depositioner                | 0              | 0              |
| Momsskuld                   | 4 138          | 4 159          |
| Källskatt                   | 14 214         | 24 264         |
| Inre fond                   | 209 091        | 216 090        |
| Övriga kortfristiga skulder | 123 966        | 130 889        |
| Summa Övriga skulder        | <b>351 409</b> | <b>375 402</b> |

| Not 27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 605 807        | 1 541 659        |
|        | Övriga förutbetalda intäkter                              | 0                | 0                |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 85 952           | 68 233           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 488 464          | 413 646          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 180 223</b> | <b>2 023 538</b> |

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.

Lund 2025 - 04-22

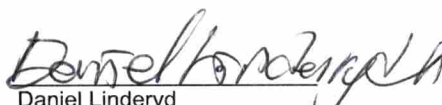
  
Anders Berg

  
Christer Petersson

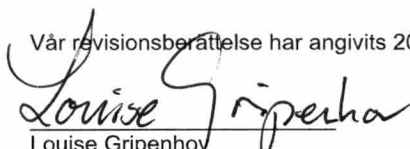
  
Monica Håkansson

  
Marcus Theodorsson

  
Belinda Sjöblom

  
Daniel Linderyd

Vår revisionsberättelse har angivits 2025 - 04-22

  
Louise Gripenhov  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Morgan Nilsson  
Borevision Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Brf Runnristaren i Lund, org.nr. 716406-8160

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Runnristaren i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Brf Runristaren i Lund för räkenskapsåret 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

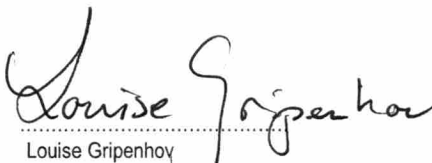
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Lund den 11 / 4 2025

  
Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Louise Gripenhov  
Av föreningen vald revisor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.