

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Runristaren i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Runnristaren i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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 m.fl.	1972-01-01	1972
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
90	garageplatser	0
55	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
321	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 013
<b>Totalt 467 objekt</b>		<b>23 013</b>

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		
Olle Hydbom	Ledamot	2025-06-07	
Monica Håkansson	Ledamot		
Christer Petersson	Ledamot		
Belinda Sjöblom	Ledamot		
Daniel Lindenryd	Ledamot		
Marcus Theodorsson	Ledamot		2025-06-07
Helena Dahlenius	Suppleant	2025-06-07	
Christofer Holmlund	Suppleant		
Per Wallin	Suppleant		2025-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Petersson, Monica Håkansson, Olle Hydbom och Christofer Holmlund.

Firman tecknas två i förening av Anders Berg, Monica Håkansson, Therese Bergström och Christer Petersson.

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, Frank Hatterman, Karin Svensson och Tjipke Schmidt, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 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 2024-06-10.

## Under året har följande större underhåll genomförts: 2025

Uppgradering av "återvinningsplatsen"  
Förlängning på översvämningstaketet  
Byt ut alla entrelampor  
Ny parkering byggdes för elbils-laddstation  
Skapa trivsammiljö på hela området.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 samt byte av balkongtak.
2024	Installation av krypgrundsavfuktare.
2024	Översvämningsskydd på bilparkering.
2024	Totalrenovering av traktorgaraget.
2024	Uppgradering av grovtvättstugan.
2025	Byt ut entrébelysningen
2025-2026	Ny parkering byggdes för elbils-laddstation

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2026:**

Översyn av fogar.

Installation av laddstolpar.

Installation gemensam el.

Panelbyte av resterande garage.

Renovering av betongtrappor.

Skapa trivsammiljö på hela området.

#### **Aktivitet under 2025:**

Föreningen har haft vinterfest med mat och livemusik för medlemmar.

Styrelsen stödar engagerade medlemmar i att skapa aktiviteter som glöggmingel även aktivitetsgruppen VideFix (som funnits i många år) med 2st grillfester.

## **Medlemsinformation**

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 434 och under året har det tillkommit 42 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 433.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	109	167	207	181	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 654	2 689	2 728	2 761	2 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 654	2 689	2 728	2 761	2 794
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	287	263	249	216	210
Årsavgifter, kr/kvm	813	797	783	754	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	857	838	845	797	783
Nettoomsättning, tkr	19 604	19 271	18 894	18 249	17 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 265	-837	2 016	888	2 955
Soliditet, %	24	25	26	24	22

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift som personal, reparation och vattenkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 702 347 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat en höjning av årsavgiften om 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	5 228 815	0	415 221	5 644 036
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 147 415</b>	<b>0</b>	<b>415 221</b>	<b>6 562 636</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 458 819	-836 587	-415 221	15 207 011
Årets resultat, kr	-836 587	836 587	-1 264 551	-1 264 551
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 622 232</b>	<b>0</b>	<b>-1 679 772</b>	<b>13 942 460</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 769 647</b>	<b>0</b>	<b>-1 264 551</b>	<b>20 505 096</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 272 000 kr samt ianspråktagande skett med 856 779 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	15 622 232
Årets resultat, kr	-1 264 551
Reservation till underhållsfond, kr	-1 272 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	856 779
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 942 460</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>13 942 460</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 604 247	19 271 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 369	21 756
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>19 711 616</b>	<b>19 292 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 243 856	-14 890 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 970	-490 298
Personalkostnader	Not 6	-1 063 105	-895 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 912 980	-2 908 894
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-19 824 911</b>	<b>-19 184 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-113 295</b>	<b>108 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	158 795	415 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 310 051	-1 360 951
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 151 256</b>	<b>-944 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 264 551</b>	<b>-836 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 264 551</b>	<b>-836 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 264 551</b>	<b>-836 587</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	73 665 959	75 695 043
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	625 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>74 290 959</b>	<b>75 695 043</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**74 291 459**      **75 695 543**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		984	-4 766
Övriga kortfristiga fordringar		392 980	876 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	595 004	359 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>988 968</b>	<b>1 231 144</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	8 360 000	8 360 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>8 360 000</b>	<b>8 360 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 327 599	2 092 886
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 327 599</b>	<b>2 092 886</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**11 676 567**      **11 684 030**

### Summa Tillgångar

**85 968 025**      **87 379 573**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	918 600	918 600
Fond för yttre underhåll	5 644 036	5 228 815
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>6 562 636</b>	<b>6 147 415</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 207 011	16 458 819
Årets resultat	-1 264 551	-836 587
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>13 942 460</b>	<b>15 622 232</b>

### Summa Eget kapital

**20 505 096**      **21 769 647**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 110 369	45 523 456
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>51 110 369</b>	<b>45 523 456</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 961 660	16 353 788
Leverantörsskulder		1 057 987	1 160 025
Skatteskulder		62 217	41 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	440 333	351 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 830 363	2 180 223
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>14 352 560</b>	<b>20 086 470</b>

### Summa Skulder

**65 462 929**      **65 609 926**

### Summa Eget kapital och skulder

**85 968 025**      **87 379 573**

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-113 295	108 406
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 912 980	2 908 894
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 912 980</b>	<b>2 908 894</b>

Erhållen ränta	209 575	405 747
Erlagd ränta	-1 306 913	-1 343 232

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 702 347</b>	<b>2 079 815</b>
---	------------------	------------------

## *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-291 013	475 243
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	655 080	425 321
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>364 068</b>	<b>900 564</b>

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 066 414</b>	<b>2 980 379</b>
---	------------------	------------------

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 508 896	-9 293 596
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	375 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 508 896</b>	<b>-8 918 596</b>

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-805 215	-753 773
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-805 215</b>	<b>-753 773</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-247 696</b>	<b>-6 691 990</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 781 173</b>	<b>16 473 163</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 533 477</b>	<b>9 781 173</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 383tkr
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.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 716 100	18 348 924
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	800	0
	Hyror lokaler	9 100	21 582
	Hyror garage och parkeringsplatser	811 811	818 741
	Hyror övrigt	26 452	27 830
	Övriga primära intäkter	93 649	97 572
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>19 657 911</b>	<b>19 314 648</b>
	Avgiftsbortfall	-15 624	-15 312
	Hysesbortfall	-38 040	-28 140
	<i>Summa</i>	<b>-53 664</b>	<b>-43 452</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>19 604 247</b>	<b>19 271 196</b>

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 665	0
	Övriga sekundära intäkter	52 704	21 756
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>107 369</b>	<b>21 756</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 760 476	-3 349 042
	Snö och halk-bekämpning	-32 445	-25 639
	Reparationer	-1 295 074	-994 809
	Planerat underhåll	-856 779	-1 771 486
	Försäkringsskador	-140 173	-67 388
	El	-1 011 050	-1 054 682
	Uppvärmning	-4 233 645	-4 185 600
	Vatten	-1 370 396	-814 594
	Sophämtning	-668 699	-553 652
	Fastighetsförsäkring	-295 810	-255 092
	Kabel-TV och bredband	-721 947	-694 549
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-592 682	-558 850
	Övriga driftkostnader	-264 681	-564 966
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-15 243 856</b>	<b>-14 890 347</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 400	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 209	-27 341
	Administrationskostnader	-266 984	-119 186
	Extern revision	-40 625	-34 125
	Konsultkostnader	0	-99 901
	Medlemsavgifter	-101 283	-101 250
	Föreningsverksamhet	-22 100	-17 172
	Övriga förvaltningskostnader	-94 370	-91 324
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-604 970</b>	<b>-490 298</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-223 200
	Revisionsarvode	-25 785	-25 785
	Övriga arvoden	-457 248	-480 515
	Löner och övriga ersättningar	-114 212	-24 858
	Sociala avgifter	-181 697	-100 477
	Pensionskostnader och förpliktelser	-28 490	-21 636
	Övriga personalkostnader	-20 474	-18 536
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 063 105</b>	<b>-895 007</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 908 137	-2 908 894
	Avskrivning på markanläggning	-4 842	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 912 980</b>	<b>-2 908 894</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	155 098	411 762
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 697	4 196
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>158 795</b>	<b>415 958</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 299 455	-1 349 735
	Övriga räntekostnader	-10 596	-11 216
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 310 051</b>	<b>-1 360 951</b>

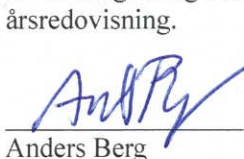
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 355 423	86 409 520
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 713 000	2 713 000
	Årets investeringar	883 896	16 945 903
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>106 952 319</b>	<b>106 068 423</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 373 381	-27 464 487
	Årets avskrivningar	-2 912 980	-2 908 894
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-33 286 360</b>	<b>-30 373 381</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>73 665 959</b>	<b>75 695 043</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	280 000 000	227 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 651 000	1 559 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	120 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 752 000	2 003 000
	<i>Summa</i>	<b>403 403 000</b>	<b>362 562 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	7 652 307
	Årets investeringar	625 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-7 652 307
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>625 000</b>	<b>0</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	61 434
	Upplupna ränteintäkter	21 620	72 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573 384	225 528
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>595 004</b>	<b>359 362</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	7 000 000	7 000 000		
	Bostadsrätter	1 360 000	1 360 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>8 360 000</b>	<b>8 360 000</b>		
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	302	302		
	Bankkonto 1	2 327 297	2 092 584		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 327 599</b>	<b>2 092 886</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,18%	2030-01-30	9 324 082	238 068
	Stadshypotek AB	2,70%	2026-02-26	6 274 600	63 700
	Stadshypotek AB	4,36%	2026-03-01	2 998 252	30 832
	Stadshypotek AB	1,71%	2031-03-30	8 334 375	87 500
	Stadshypotek AB	1,11%	2028-12-01	4 155 095	43 740
	Stadshypotek AB	1,47%	2030-09-30	8 290 625	87 500
	Stadshypotek AB	1,73%	2030-06-01	8 268 750	87 500
	Stadshypotek AB	1,63%	2030-01-30	8 246 875	87 500
	Stadshypotek AB	2,57%	2027-03-01	5 201 250	57 000
				<b>61 093 904</b>	<b>783 340</b>
	Långfristig del			51 132 244	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			688 808	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 272 852	
	Kortfristig del			9 961 660	
	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			7 896 875	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,16%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 295	4 138
	Källskatt	15 444	14 214
	Inre fond	197 350	209 091
	Övriga kortfristiga skulder	219 245	123 966
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>440 333</b>	<b>351 409</b>

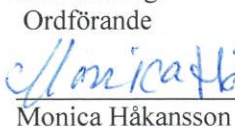
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 611 583	1 605 807
	Upplupna räntekostnader	89 090	85 952
	Övriga upplupna kostnader	1 129 690	488 464
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 830 363</b>	<b>2 180 223</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15. 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.

  
Anders Berg  
Ordförande

  
Christer Petersson

2026-04-19

  
Monica Håkansson

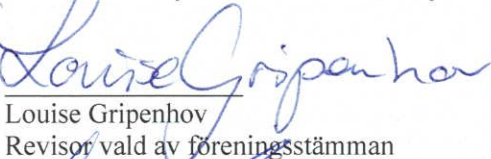
  
Olof Hydebom

2026-04-19

  
Daniel Lindenryd

  
Belinda Sjöblom

2026-04-19

  
Louise Gripenhov  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Morgan Nilsson  
Brevision Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

2026-04-20

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Runnristaren i Lund, org.nr. 716406-8160

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Runnristaren i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den 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 Bostadsrättsförening Runnistaren i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 20/4 2026

  
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 tomträtsavtal 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.