



HSB Brf Runan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

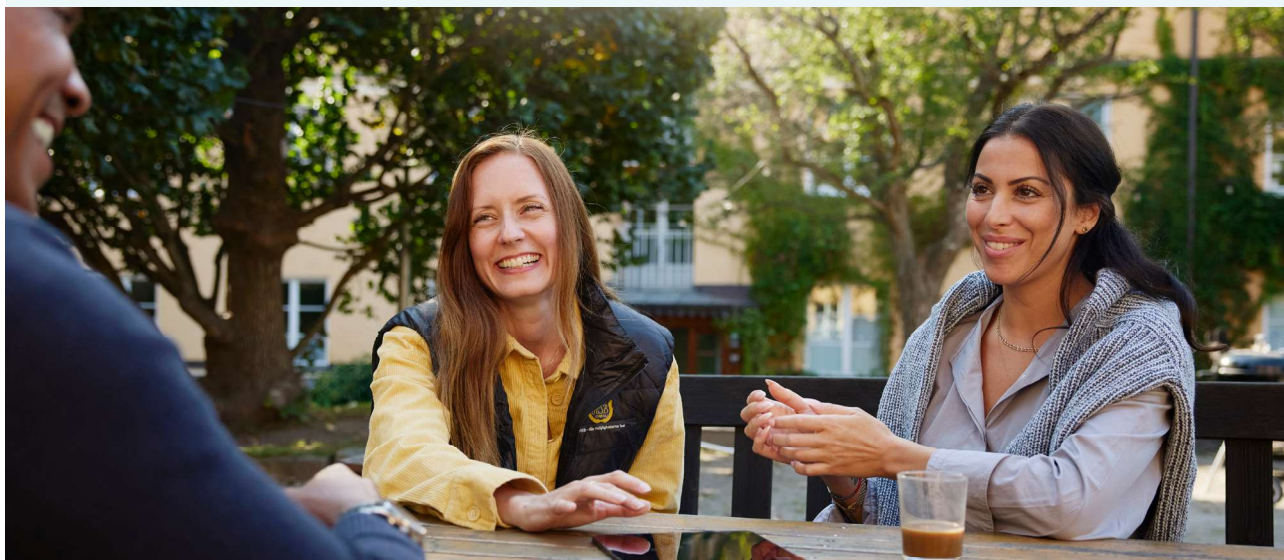
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runan i Helsingborg, 716406-7659 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1979 och föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheterna Flintan 2, 3 och 4 i vilka man upplåter lägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla med adress: Bärnstensgatan 2-32.

Inflyttning skedde under åren 1979-81. Föreningen har 374 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 27 854 kvm samt 14 smålokaler, 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum på totalt 126,5 kvm.

Föreningen har 312 garageplatser varav 6 är permobilplatser och 28 är elbilplatser. 32 platser hyrs av Brf Sköldmön, Föreningen har även 50 parkeringsplatser för besökande, 14 parkeringsplatser för uthyrning samt 7 husvagnsplatser och 12 cykelboxar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök 186 st,
3 rum och kök 154 st
4 rum och kök 34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har med Anticimex gällande brandskydd, trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador).

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i alla verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i juni 2025, i samband med besiktningen till underhållsplanen.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Byte av frostsakat tegel
- Målning av lekplatsutrustning vid Bärnstensgatan 32
- Åtgärder från besiktning av lekplatser

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Utredning av ventilation i fastigheten
- Stambyte planeras genomföras om ca 4 år

Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader (information om att stambyte kommer att genomföras ca år 2030 har funnits med i årsredovisningar sedan 2014).

Ekonomi

Föreningen höjde senast avgiften 2025-01-01 med 4 % och från och med 2026-01-01 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 4%.

Kostnaden för planerat underhåll ligger något lägre föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren. Driftkostnaderna är ca 500 000 kr högre än föregående år och beror framför allt på ökade kostnader för energi (vatten och värmekostnader) samt ökade kostnader för fastighetsservice.

Räntekostnaderna har minskat med ca 236 000 kr mot föregående år.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 614 702 kr, jämfört 4 069 330 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Vid årets ingång hade föreningen 7 579 405 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 6 318 178 kr.

Föreningen har under året amorterat 12 600 000 kr på sina låneskulder.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Christer Borg, ordförande

Johanna Engö, vice ordförande

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Ingemar Olsson

Suppleanter:

Bo-Göran Johannesson

Hajrun Kiqiki

Revisor har varit Sture Eriksson med Leif Petersson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Daria Barmouk (sammankallande) och David Gasic.

Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Information och medlemsaktiviteter:

Information till medlemmar har skett via Runskriften, hemsida, elektroniska informationstavlor och boendeträffar.

Man har haft gemensam sommarfest, Ättekulladagen, samt luciafirande och julmingel tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar på Ättekulla

Föreningen har som mål för sin verksamhet att ha stabila avgifter på lång sikt.

Målen kommer att omsättas i handling genom:

- Översyn av samtliga avtal
- Arbeta aktivt med planerat underhåll
- Arbeta med driftsoptimering
- Arbeta med prognoser och simulering
- Översyn av betalningsströmmar

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 29 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 476 stycken och vid räkenskapsårets slut 482 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	25 865	24 885	23 897	22 804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 244	4 086	4 500	6 517
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 615	4 069	4 548	5 832
Soliditet (%)	56	51	48	46
Årsavgift (kr/kvm)	872	838	805	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93	93	91	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	131	120	121	121
Skuldsättning (kr/kvm)	1 884	2 250	2 969	2 987
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 322	2 774	2 982	-
Sparande, kr/kvm	345	324	428	-
Räntekänslighet	2,6%	3,3%	3,7%	3,8%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 380	21 781	20 634	24 277

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 34331 kvm (från och med år 2024 är garageyta inräknat i den totala ytan).

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 131 100		7 256 203	66 274 645	4 086 054
Disposition enligt stämmobeslut				4 086 054	-4 086 054
Till fond för yttre underhåll			2 044 000	-2 044 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 415 122	1 415 122	
Årets resultat					5 243 580
Vid årets slut	6 131 100		7 885 081	69 731 821	5 243 580

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	5 243 580	4 086 054
Från fond för yttre underhåll*	1 415 122	1 849 276
Till fond för yttre underhåll**	-2 044 000	-1 866 000
Resultat efter disposition av underhåll	4 614 702	4 069 330

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	69 731 821
Årets resultat	5 243 582
Balanseras i ny räkning	74 975 403

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		25 865 062	24 885 115
Övriga rörelseintäkter		316 237	226 506
Summa rörelsens intäkter		26 181 299	25 111 621
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-11 516 243	-10 955 142
Planerat underhåll		-1 415 122	-1 849 276
Övriga externa kostnader	3	-847 253	-831 982
Personalkostnader och arvoden	4	-385 927	-364 395
Avskrivningar		-5 207 583	-5 207 583
Summa rörelsens kostnader		-19 372 128	-19 208 378
Rörelseresultat		6 809 171	5 903 243
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 108	90 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 670 699	-1 907 222
Summa finansiella poster		-1 565 591	-1 817 189
Resultat efter finansiella poster		5 243 580	4 086 054
Årets resultat		5 243 580	4 086 054

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	149 090 527	154 298 109
Summa materiella anläggningstillgångar		149 090 527	154 298 109
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		149 091 027	154 298 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 487	47 249
Övriga fordringar	7	1 204 104	1 958 890
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 318 178	7 579 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	988 283	891 517
Summa kortfristiga fordringar		8 532 052	10 477 061
Summa omsättningstillgångar		8 532 052	10 477 061
SUMMA TILLGÅNGAR		157 623 079	164 775 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 885 081	7 256 203
Summa bundet eget kapital		14 016 181	13 387 303
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		69 731 821	66 274 644
Årets resultat		5 243 580	4 086 054
Summa fritt eget kapital		74 975 401	70 360 698
Summa eget kapital		88 991 582	83 748 001
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 300 000	44 789 000
Summa långfristiga skulder		39 300 000	44 789 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 364 000	32 475 000
Leverantörsskulder		918 243	985 050
Aktuella skatteskulder		104 501	62 199
Övriga skulder	10	88 409	236 027
Fond för inre underhåll		19 400	19 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 836 944	2 460 993
Summa kortfristiga skulder		29 331 497	36 238 669
Summa skulder		68 631 497	81 027 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 623 079	164 775 670

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 243 580	4 086 054
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	5 207 583	5 207 583
	<u>10 451 163</u>	<u>9 293 637</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 451 163	9 293 637
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	683 782	23 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	203 828	417 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 338 773	9 734 644
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-1 185 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 185 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-12 600 000	-5 801 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 600 000	-5 801 000
Årets kassaflöde	-1 261 227	2 748 644
Likvida medel vid årets början	7 579 405	4 830 761
Likvida medel vid årets slut	6 318 178	7 579 405

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Avräkning HSB Nordvästra Skåne	6 318 178	7 579 405
	<u>6 318 178</u>	<u>7 579 405</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,51
-Inventarier, verktyg och installationer	-

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 19 842 394 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	24 289 464	23 355 120
Hyror	1 625 886	1 567 801
Hysesbortfall	-50 288	-37 806
	<u>25 865 062</u>	<u>24 885 115</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	36 660	26 890
Övriga intäkter	279 577	199 616
	<u>316 237</u>	<u>226 506</u>
Summa	26 181 299	25 111 621

I Övriga intäkter ingår återbäring från försäkringsbolag och extra debiteringar till medlemmar.
I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredbandsavgift.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	1 075 241	897 369
Uppvärmning	1 940 946	1 854 114
Vatten	1 504 155	1 374 934
Renhållning	313 822	339 361
Löpande underhåll	1 936 452	1 976 722
Fastighetservice	2 805 825	2 556 005
Fastighetsförsäkring	527 602	583 207
Kommunikation	666 947	674 610
Fastighetsavgift-skatt	745 253	698 820
Summa	11 516 243	10 955 142

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2025 uppgår till 1 724kr. För Brf Runan beräknas fastighetsavgiften på maxbeloppet. Föreningen betalar fastighetsskatt för parkeringshuset, fastighetsskatten uppgår till 1 % av taxeringsvärdet. För info om taxeringsvärdet se Not 7.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kontorsmaterial	-	9 759
Förvaltningskostnader	553 769	516 084
Lagsökningskostnader	1 531	3 190
Konsult-/juristkostnader	6 328	-
Arvode extern revisor	39 625	32 500
Medlemsavgifter	246 000	270 449
Summa	847 253	831 982

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	14 908	22 450
Styrelsearvoden	275 652	260 604
Ersättning utöver styrelsearbete	7 880	-
Milersättning	150	-
Föreningsvald revisor	17 974	16 992
Övriga arvoden	8 000	8 000
Sociala kostnader	61 363	56 349
Summa	385 927	364 395

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 938 788	219 753 788
Årets investeringar hiss		1 185 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 938 788	220 938 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 932 800	-63 725 217
Årets avskrivningar	-5 207 582	-5 207 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 140 382	-68 932 800
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	149 090 526	154 298 108
varav byggnader	146 798 407	152 005 989
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I byggnader ingår om- och tillbyggnader bl a garage, hissar 2006-2008 resp 2024, ventilation 2012, takomläggning 2005, ombyggnad av parkeringsplatser år 2007 samt fönster, balkonger och fasader 2016.

Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		-
Årets anskaffningar hiss	-	1 185 000
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-1 185 000
Vid årets slut	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	291 000 000	90 000 000	381 000 000
Hyreshus lokaler	4 558 000	7 200 000	11 758 000
Summa	295 558 000	97 200 000	392 758 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 204 104	1 958 890
Summa	1 204 104	1 958 890

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	529 811	527 602
Riksbyggen	169 009	165 687
Tele2	166 227	165 906
Anticimex	90 040	-
Security Assistance	33 196	32 322
Summa	988 283	891 517

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,49%	2026-03-29	2026-03-29	7 275 000	11 575 000
Stadshypotek	1,29%	2027-01-30	2027-01-30	13 593 750	13 968 750
Stadshypotek	3,84%	2027-12-30	2027-12-30	6 475 000	6 650 000
Stadshypotek	3,59%	2027-09-01	2027-09-01	9 187 500	9 437 500
Stadshypotek	2,27%	2026-03-30	2026-12-30	6 300 000	6 800 000
Stadshypotek	2,37%	2026-01-30	2026-10-30	2 600 000	5 940 000
Stadshypotek	2,85%	2029-07-30	2029-07-30	3 700 000	6 600 000
Stadshypotek	3,62%	2026-03-30	2026-03-30	4 339 000	4 499 000
Stadshypotek	0,95%	2028-06-30	2028-06-30	7 943 750	8 343 750
Stadshypotek	0,82%	2026-06-01	2026-06-01	3 250 000	3 450 000
Summa				64 664 000	77 264 000

varav kortfristig del	25 364 000	32 475 000
varav långfristig del	39 300 000	44 789 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 49 664 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	96 342 000	96 342 000
Varav obelånade	-5 699 000	-5 699 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	90 643 000	90 643 000

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	73 764	70 637
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 556	-
Avräkning sociala avgifter	530	-
Förvaltade medel, taggar motionslokal	-	155 800
Deposition fjärrkontroller garage	12 559	9 590
Summa	88 409	236 027

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Energiavgifter	350 002	361 978
Arvode BoRevision AB	35 000	30 000
Räntekostnader lån	150 608	121 002
Övriga upplupna kostnader	55 234	57 117
Förutbetalda avgifter och hyror	2 246 100	1 890 896
Summa	2 836 944	2 460 993

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Christer Borg

Johanna Engö

Ingemar Olsson

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570974435

Dokument

178 Runan årsredovisning 2025 digi sign .pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-02-25 13:12:51 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-02-25 20:04:18 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Christer Borg (CB)
178ordforande@flintan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BORG"
Signerade 2026-02-25 13:57:36 CET (+0100)

Mats Jönsson (MJ)
mjo.jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mats-Åke Jönsson"
Signerade 2026-02-25 18:18:49 CET (+0100)

Ingemar Olsson (IO)
ingemar54olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR OLSSON"
Signerade 2026-02-25 14:26:54 CET (+0100)

Jashar Berisha (JB)
jasharb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JASHAR BERISHA"
Signerade 2026-02-25 17:47:46 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570974435

Johanna Engö (JE)
johanna.engo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ENGÖ"
Signerade 2026-02-25 14:50:14 CET (+0100)

Sture Eriksson (SE)
strule.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIKSSON"
Signerade 2026-02-25 13:55:56 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-02-25 20:04:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runan i Helsingborg, org.nr. 716406-7659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runan i Helsingborg 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. Revisorernas 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 Runan i Helsingborg 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Arrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570974717

Dokument

178 Runan revisionsberättelse 25 digital sign .pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-02-25 13:14:16 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-02-25 20:03:27 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Sture Eriksson (SE)
strule.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIKSSON"
Signerade 2026-02-25 13:57:33 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-02-25 20:03:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne