



Årsredovisning 2025

Runstenen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Runstenen med säte i Gävle org.nr. 769630-8704 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertull 25:2	2015-10-05	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	68
53	garageplatser	795
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 235
Totalt 98 objekt		4 098

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 8 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 21 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Löfgren	Ordförande	2025-06-16
Christina Jannati	Ledamot	2023-03-30
Dan Johansson	Ledamot	2021-09-10
Per-Olof Duvhammar	Ledamot	2021-09-10
Ann-Sofie Hedlund	Ledamot	2025-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Löfgren, Christina Jannati, Dan Johansson, Per-Olof Duvhammar och Ann-Sofie Hedlund.

Revisorer har varit: Mikael Johansson vald av föreningen, revisor hos Aktiv Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Maud Olsson (sammankallande) och Christina Boström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-08-25.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av vattenavhårdare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	OVK - Obligatorisk ventiltionskontroll
2026	Dammavvisande ytbeläggning i garaget

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	58	109	183	209	279
Skuldsättning, kr/kvm	11 263	11 312	14 117	14 269	14 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 267	14 329	14 117	0	0
Räntekänslighet, %	17	19	21	26	27
Energikostnad, kr/kvm	175	166	197	240	182
Årsavgifter, kr/kvm	815	739	694	559	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	74	73	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	789	938	866	853
Nettoomsättning, tkr	3 445	3 233	3 007	2 860	2 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 489	-1 310	-1 205	-1 220	-890
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökande räntekostnader och höga avskrivningar då föreningen är nyproducerad..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 218 179 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 58 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 295 000	0	0	86 295 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	400 000	0	0	400 000
Underhållsfond, kr	401 491	0	118 000	519 491
S:a bundet eget kapital, kr	87 096 491	0	118 000	87 214 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 547 293	-1 310 338	-118 000	-6 975 632
Årets resultat, kr	-1 310 338	1 310 338	-1 488 731	-1 488 731
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 857 631	0	-1 606 731	-8 464 363
S:a eget kapital, kr	80 238 860	0	-1 488 731	78 750 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-6 857 632
Årets resultat, kr	-1 488 731
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 464 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 464 363

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 445 154	3 210 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 000	21 879
Summa Rörelseintäkter		3 457 154	3 232 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 519 834	-1 510 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 710	-77 053
Personalkostnader	Not 6	-59 347	-63 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 725 325	-1 725 325
Summa Rörelsekostnader		-3 383 216	-3 376 600
Rörelseresultat		73 938	-143 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 093	22 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 580 762	-1 188 950
Summa Finansiella poster		-1 562 669	-1 166 427
Resultat efter finansiella poster		-1 488 731	-1 310 338
Resultat före skatt		-1 488 731	-1 310 338
Årets resultat		-1 488 731	-1 310 338

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	124 045 920	125 771 245
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 045 920	125 771 245
Summa Anläggningstillgångar		124 045 920	125 771 245

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		95 482	159 929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	387 959	379 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 576	91 795
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		590 017	631 061

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	901 077	824 954
<i>Summa Kassa och bank</i>		901 077	824 954
Summa Omsättningstillgångar		1 491 095	1 456 015

Summa Tillgångar		125 537 015	127 227 260
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 295 000	86 295 000
Uppskrivningsfond	400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	519 491	401 491
Summa Bundet eget kapital	87 214 491	87 096 491

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 975 632	-5 547 293
Årets resultat	-1 488 731	-1 310 338
Summa Ansamlad förlust	-8 464 362	-6 857 632

Summa Eget kapital

78 750 129 **80 238 859**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 155 000	46 355 000
Summa Långfristiga skulder		27 155 000	46 355 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 000 000	0
Leverantörsskulder		144 027	123 871
Skatteskulder	Not 13	95 400	106 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 794	13 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 666	389 579
Summa Kortfristiga skulder		19 631 886	633 401

Summa Skulder

46 786 886 **46 988 401**

Summa Eget kapital och skulder

125 537 015 **127 227 260**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 938	-143 911
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 725 325	1 725 325
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 725 325	1 725 325
Erhållen ränta	5 346	22 523
Erlagd ränta	-1 586 430	-1 183 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 179	420 655
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	62 204	73 480
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 154	-9 198
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	66 358	64 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 537	484 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-275 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-275 000
Årets kassaflöde	84 537	209 936
Likvida medel vid årets början	1 204 150	994 214
Likvida medel vid årets slut	1 288 688	1 204 150

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 411 556	2 192 316
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	138 154	132 306
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	87 880	66 417
	Hyror lokaler	102 780	108 204
	Hyror garage och parkeringsplatser	735 840	736 160
	Hyror förbrukningsbaserad	16 400	17 557
	Hyror informationsöverföring	0	22 308
	Övriga primära intäkter	12 304	4 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 504 914	3 279 269
	Hysesbortfall	-59 760	-68 460
	<i>Summa</i>	-59 760	-68 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 445 154	3 210 809

I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 000	21 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 000	21 879
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-266 044	-249 981
	Snö och halk-bekämpning	-45 607	-65 287
	Reparationer	-175 408	-159 645
	Planerat underhåll	0	-30 542
	El	-288 032	-250 831
	Uppvärmning	-249 891	-269 150
	Vatten	-178 686	-159 416
	Sophämtning	-74 977	-75 786
	Fastighetsförsäkring	-39 532	-37 320
	Kabel-TV och bredband	-159 517	-158 449
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 140	-53 260
	Övriga driftkostnader	0	-964
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 519 834	-1 510 633
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-522	0
	Administrationskostnader	-11 049	-9 164
	Extern revision	-13 656	-14 875
	Konsultkostnader	-2 932	-38 706
	Medlemsavgifter	-5 810	-5 648
	Föreningsverksamhet	-55	-350
	Övriga förvaltningskostnader	-44 686	-8 310
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 710	-77 053

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-9 347	-13 589
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 347	-63 589
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	-1 725 325	-1 725 325
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 725 325	-1 725 325
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 115 886	128 115 886
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 983 264	7 983 264
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 099 150	136 099 150
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 327 904	-8 602 579
	Årets avskrivningar	-1 725 325	-1 725 325
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 053 229	-10 327 904
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 045 920	125 771 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 065 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	126 000
	<i>Summa</i>	90 414 000	82 526 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 000 000	50 000 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	387 610	379 196
Övriga fordringar	349	140
Summa Övriga fordringar	387 959	379 336

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	12 747	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 829	91 795
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 576	91 795

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Danske Bank sparkonto	86 898	11 042
SBAB konto	794 289	644 289
Danske Bank swishkonto	19 890	169 623
Summa Kassa och bank	901 077	824 954

Not 12 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>
SBAB	4,17%	2026-05-19	19 000 000	200 000
SBAB	3,01%	2028-11-09	7 155 000	0
SBAB	2,86%	2027-11-09	20 000 000	0
			46 155 000	200 000

Långfristig del	27 155 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 000 000
Kortfristig del	19 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	95 400	106 520
	<i>Summa Skatteskulder</i>	95 400	106 520
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 494	13 431
	Övriga kortfristiga skulder	1 300	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 794	13 431
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	294 019	264 202
	Upplupna räntekostnader	0	5 668
	Övriga upplupna kostnader	88 647	119 709
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	382 666	389 579

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Runstenen
Org.nr. 769630-8704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Runstenen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Runstenen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Runstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Löfgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:05:18



Per-Olof Duvhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 12:47:28



Dan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:27:15



Ann-Sofie Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:14:43



Christina Jannati

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 21:17:59



Mikael Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:33:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Runstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:35:03



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.