



Välkommen till årsredovisningen för Brf Runhällen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Rickeby 1:74	2002	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001-2002.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 925 kvm och 2 lokaler om 55 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 979 kvm.

Styrelsens sammansättning

Signe Gullvi Ann-Kristin Alsander	Ordförande
Guy Rolf Kenneth Alsander	Styrelseledamot
Katarina Jepson	Styrelseledamot
Nils Björn Thomas Rodell	Styrelseledamot
Stig Karlsson	Styrelseledamot
Hans Engström	Suppleant

Valberedning

Anita Hanson, Rania Holm, Anna-Karin Nygårds

Firmateckning

Ann-Kristin Alsander Ordförande och Stig Karlsson Styrelseledamot

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toressons Revision AB
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2081.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Översyn av hissar

Planerade underhåll

2026 ● Byte av larmtelefoner i samtliga hissar
Service av rökluckor
Renovering av undercentral värme
Byte av hisstyrningar vid behov
Lagning av oljegrus på gångvägar och parkering

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Elevio AB(nät) Skelefteå Kraft (energi)
Hissar	Motum AB Stockholm
Hissbesiktning	KIWA
Kabel-tv	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Parkeringskontroll	Parkman
Portlås	Österåkers Lås & Larm AB
Snöröjning	Mabro Allservice AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Städning	Ojas Fönsterputs o städ
Värme	E-on/Solör Bioenergi Fjärrvärme AB Stockholm
Vatten	Vallentuna Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Vallentuna kommun utförde en miljökontroll. Inga anmärkningar.

Föreningen drabbades av en stor Vattenläcka i undercentralen/värmecentralen i slutet av november som ligger i Källvägen 3. Ärendet är anmält till Försäkringsbolaget Brandkontoret. Sanering kommer att pågå under en lång tid även under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Våra lån amorterades med 1 000 000 kr.

Under året övergick vi till avskrivnings modellen K3 som gäller från och med 2025-01-01. För föreningen innebär detta att avskrivningarna ökade med 884 440 kr jämfört med den tidigare K2-modellen.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 998 332	3 992 430	3 972 545	3 614 259
Resultat efter fin. poster	-379 508	-721 642	-89 543	583 706
Soliditet (%)	58	57	57	58
Yttre fond	535 583	907 927	850 868	857 118
Taxeringsvärde	82 955 000	84 560 000	84 560 000	84 560 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	940	940	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	92,3	92,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 119	9 374	9 374	9 374
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 995	9 247	9 247	9 247
Sparande / kvm totalyta, kr	294	84	165	354
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	20	19	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	188	162	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	61	44	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	269	225	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	4,38	3,96	-
Räntekänslighet (%)	9,71	9,98	9,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat -379 508 kr beror uteslutande på tillämpning av de nya avskrivningsreglerna (K3).

Med tidigare avskrivningsregler (K2) skulle föreningen haft ett positivt resultat på 113 611 kr.

För att ta höjd för ökade kostnader av de taxebundna avgifterna (bl. a. vatten och värme) har föreningen höjt medlemsavgiften med 10% från den första mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 970 000	-	-	50 970 000
Fond, yttre underhåll	907 927	-489 844	117 500	535 583
Balanserat resultat	-1 214 006	-231 798	-117 500	-1 563 304
Årets resultat	-721 642	721 642	-379 508	-379 508
Eget kapital	49 942 279	0	-379 508	49 562 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 445 804
Årets resultat	-379 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 500
Totalt	-1 942 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-1 942 812

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 998 332	3 992 430
Övriga rörelseintäkter	3	23 581	1 260
Summa rörelseintäkter		4 021 913	3 993 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 715 940	-2 329 292
Övriga externa kostnader	9	-148 785	-149 234
Personalkostnader	10	-91 878	-91 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 546 440	-661 404
Summa rörelsekostnader		-3 503 043	-3 231 596
RÖRELSERESULTAT		518 870	762 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 225	129 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-983 603	-1 613 061
Summa finansiella poster		-898 378	-1 483 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-379 508	-721 642
ÅRETS RESULTAT		-379 508	-721 642

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	80 758 844	82 293 704
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	5 798	17 378
Summa materiella anläggningstillgångar		80 764 642	82 311 082
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 764 642	82 311 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 345	100
Övriga fordringar	15	1 715 909	2 205 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	172 605	169 532
Summa kortfristiga fordringar		1 903 859	2 375 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 384 149	2 813 802
Summa kassa och bank		3 384 149	2 813 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 288 008	5 189 285
SUMMA TILLGÅNGAR		86 052 650	87 500 367

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 970 000	50 970 000
Fond för yttre underhåll		535 583	907 927
Summa bundet eget kapital		51 505 583	51 877 927
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 563 304	-1 214 006
Årets resultat		-379 508	-721 642
Summa ansamlad förlust		-1 942 812	-1 935 648
SUMMA EGET KAPITAL		49 562 771	49 942 279
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 792 146	36 792 146
Leverantörsskulder		163 922	228 561
Skatteskulder		14 257	5 231
Övriga kortfristiga skulder		-633	3 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	520 187	528 539
Summa kortfristiga skulder		36 489 879	37 558 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 052 650	87 500 367

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	518 870	762 094
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 546 440	661 404
	2 065 310	1 423 498
Erhållen ränta	85 225	129 325
Erlagd ränta	-992 999	-1 635 503
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 157 536	-82 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 650	-21 880
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 813	-32 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 074 073	-137 050
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	74 073	-137 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 002 990	5 140 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 077 063	5 002 990

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Runhällen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,41 %
Yttertak	2,12 %
Fasader	4,24 %
Balkonger	2,12 %
Fönster	2,12 %
Stamledningar VA	2,83 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	16,96 %
Ventilation	16,96 %
El	2,83 %
Hissar	5,65 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 687 900	3 687 696
Hysesintäkter lokaler	83 736	82 440
Hysesintäkter lokaler, moms	61 200	61 200
Hysesintäkter p-plats	44 947	45 800
Hysesintäkter p-plats, moms	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	7 625	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	2 800	4 800
Hyror carport	64 400	64 800
Övriga intäkter	4 395	4 044
Övernattnings-/gästlägenhet	16 560	17 400
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	7 276	4 299
Administrativ avgift	4 606	1 372
Andrahandsuthyrning	9 304	6 220
Övriga fakturerade kostnader	0	441
Vidarefakturerade kostnader	595	3 000
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	3 998 332	3 992 430

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 100	1 260
Återvunnen moms	21 481	0
Summa	23 581	1 260

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 416
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	32 343	103 202
Städning enligt avtal	80 479	77 540
Besiktningar	0	2 540
Hissbesiktning	15 122	13 318
Myndighetstillsyn	4 820	0
Gårdkostnader	1 695	588
Gemensamma utrymmen	2 559	854
Sophantering	5 534	0
Snöröjning/sandning	42 706	88 462
Serviceavtal	48 818	8 879
Mattvätt/Hyrmattor	23 486	23 196
Förbrukningsmaterial	4 514	7 158
Summa	262 075	332 153

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 430
Tvättstuga	3 106	0
Dörrar och lås/porttele	2 852	6 757
VVS	0	738
Hissar	24 129	65 524
Tak	2 042	25 952
Mark/gård/utemiljö	0	18 724
Skador/klotter/skadegörelse	0	26 566
Summa	32 129	149 691

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	-2 468	401 926
Fasader	0	87 918
Summa	-2 468	489 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 654	69 683
Uppvärmning	646 094	652 265
Vatten	274 670	241 674
Sophämtning/renhållning	108 085	87 132
Summa	1 107 503	1 050 753

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 064	81 364
Kabel-TV	67 651	44 390
Bredband	83 341	83 477
Fastighetsskatt	106 646	97 620
Summa	316 701	306 851

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	17 416	12 034
Revisionsarvoden extern revisor	24 900	24 341
Styrelseomkostnader	0	338
Fritids och trivselkostnader	1 484	12 515
Föreningskostnader	2 065	2 309
Förvaltningsarvode enl avtal	65 658	62 969
Överlåtelsekostnad	6 149	10 025
Pantsättningskostnad	2 928	2 580
Administration	9 725	5 466
Konsultkostnader	12 190	11 950
Bostadsrätterna Sverige	6 270	4 707
Summa	148 785	149 234

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	11 878	11 665
Summa	91 878	91 665

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	983 603	1 613 023
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	38
Summa	983 603	1 613 061

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 521 913	94 521 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 521 913	94 521 913
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 228 209	-11 578 385
Årets avskrivning	-1 534 860	-649 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 763 069	-12 228 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 758 844	82 293 704
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 200 000</i>	<i>14 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 258 000	63 856 000
Taxeringsvärde mark	16 697 000	20 704 000
Summa	82 955 000	84 560 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 297	14 297
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 297	14 297
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 297	-14 297
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 297	-14 297
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 823	115 823
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 823	115 823
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-98 445	-86 865
Årets avskrivning	-11 580	-11 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-110 025	-98 445
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 798	17 378

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 995	16 663
Transaktionskonto	419 137	452 816
Borgo räntekonto	1 273 778	1 736 372
Summa	1 715 909	2 205 851

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	51 376	49 956
Förutbet försäkr premier	68 518	66 456
Förutbet kabel-TV	31 897	31 738
Förutbet bredband	20 814	20 898
Upplupna intäkter	0	484
Summa	172 605	169 532

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-30	2,33 %	23 792 146	23 792 146
Nordea	2026-12-02	2,29 %	12 000 000	13 000 000
Summa			35 792 146	36 792 146
Varav kortfristig del			35 792 146	36 792 146

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 792 146 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	316	330
Uppl kostn el	7 738	7 274
Uppl kostnad Värme	82 355	81 959
Uppl kostnad Extern revisor	15 907	15 907
Uppl kostn räntor	25 980	35 376
Uppl kostnad arvoden	44 000	44 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 800	13 800
Förutbet hyror/avgifter	330 091	329 893
Summa	520 187	528 539

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Guy Rolf Kenneth Alsander
Styrelseledamot

Katarina Jepson
Styrelseledamot

Nils Björn Thomas Rodell
Styrelseledamot

Signe Gullvi Ann-Kristin Alsander
Ordförande

Stig Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Toressons Revision AB
Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 19:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

ryZ507Lv6bg

ENVELOPE ID:

HylFAQLvPe-ryZ507Lv6bg

DOCUMENT NAME:

Brf Runhällen, 716421-6777 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

097de21c3e5ca0dec5a95596f0531a43c37d7d0932ecb3

d5396dfd207d06ff0cb6a86071a6313902d2c8ef86c5140

13d0b7def601cb7654ec1f4c529d70e7132

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Guy Rolf Kenneth Alsander k.alsander@hotmail.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:15 23.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.25
2. Signe Gullvi Ann-Kristin Alsander anki47.alsander@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:17 23.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.25
3. STIG KARLSSON stig.karlsson.mbox@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:39 23.04.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.226.250
4. Katarina Veronica Anthea Jepson katarinajepson@yahoo.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:47 23.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.11.229
5. Nils Björn Thomas Rodell thomas@maingate-door.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:28 23.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.226.210
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:20 23.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runhällen, org.nr 716421-6777.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Runhällen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 avveckla 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Runhällen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 19:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

Sk90X8DaZx

ENVELOPE ID:

S1YC78Dabl-Sk90X8DaZx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Runha?llen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

80c0fe846349eb62ae383b79a2af9927e66ff4994641606
f177801f96c20bacec9ac276f776f1cccf07a96ae166884
2360a19a6ef709107376e7935c5133f7c7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.04.2026 19:19	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	23.04.2026 19:19	Low	IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed