

Årsredovisning
för
Brf Huddinge Runan
769627-8915

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Huddinge Runan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Runan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2014. Fastigheten Huddinge Runan 1, med adresserna Solfagravägen 1-17 samt Runvägen 1-5, förvärvades 2014-10-06 och innehas med äganderätt. Fastigheten är inte del i någon samfällighet.

Fastigheten innefattar 4 byggnader uppförda i fyra våningsplan, 156 bostadslägenheter, BOA 9313 kvm, LOA 269 kvm.

Styrelse, revisorer fr.o.m. ordinarie stämma 2025

Christin Bergström	Styrelseledamot och ordförande
Daniel Strachal	Styrelseledamot och kassör
Claes Ihlman	Styrelseledamot och sekreterare
Göran Lindqvist	Styrelseledamot
Bengt Johansson	Styrelseledamot
Nakisa Löving	Styrelsesuppleant - Avgick på egen begäran 2025-08-25

Revisor

Auktoriserad revisor Jan Lilja (Focus Revision AB)

Förvaltning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontakt dagligen i olika föreningsangelägenheter.

Styrelsen roller fastställdes efter årsstämman den 29 april samt firmateckningsrätt fördelades.

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av H.A. Redovisning och Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Driftia Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med tillägg för styrelseansvar i Brandkontoret.

Myrängens Fastighetsservice har tagit hand om våra grönområden, snöskottning, sandning samt andra trädgårdsrelaterade jobb efter beställning.

Medlemsinformation

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 176 medlemmar (f.år 176) och under året har 15 lägenheter överlåtit.

Av föreningens 156 lägenheter är 142 upplåtna med bostadsrätt och 14 st med hyresrätt.

Under året har föreningen sagt upp en hyresgäst i en av hyreslägenheterna för avflyttning. Ärendet prövades i Hyresnämnden och avgjordes till föreningens fördel.

Avtal avseende förråd och parkeringar genomlystes. Beslut fattades om uthyrning av fyra tidigare besöksplatser samt genomgång av parkeringsplatskö.

Vad gäller moms på parkeringsplatser har Skatteverket skjutit på ikraftträdande datumet vid två tillfällen och nu är det sagt att det ska införas under 2027. Fortsatt planering av hyresnivåer och avtal pågår.

Föreningsaktiviteter

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomfördes i samtliga fastigheter.

Årlig kontroll av fläktsystem på vindar i samtliga fastigheter genomfördes.

Rondering och åtgärder genomfördes i källargångar och förråd i syfte att upprätthålla brandsäkerhet och ordning.

Trädgårdsarbete genomfördes på föreningens mark.

Julgranar placerades på samtliga innergårdar.

Loppmarknad anordnades i augusti tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar.

Cykelrensning genomfördes i cykelrum och cykelställ.

Bortforsling av kvarlämnat skräp i källarutrymmen genomfördes

Renoveringar och underhållsarbeten

Årlig brandskyddskontroll genomfördes. Konstaterade brister åtgärdades, bland annat avseende rök- och brandluckor. Brandsläckare installerades i föreningens källargångar.

Asfaltering av parkeringsyta längs Solfagravägen genomfördes samt byte av räcke och skyltar.

I samband av arbetet rensades dagvattenbrunnar och framtida avrinning säkerställdes.

El och belysning: ersättning av befintlig belysning med LED genomfördes, omfattande cirka 90 kupor samt armaturer över källardörrar.

Ersättning av tvättmaskin genomfördes i tvättstugan på Solfagravägen 15.

VVS- och fastighetsåtgärder: varmvattenproblem i hus 1 efter strömavbrott åtgärdades samt reparation av kallvattenledning till skyddsrum genomfördes.

Målning och iordningställande av soprummen genomfördes inför införande av källsortering.

Planerade och påbörjade renoveringar/underhåll som planeras slutföras under 2026

Byte av lysrör och säkring av kabel till belysning över namntavlorna i trapphusen beställt 2025 installation början av 2026

Fönster: förberedande arbete inför eventuellt fönsterbyte pågår. Offertarbete återupptas med uppdaterade förfrågningsunderlag. Arbetsgrupp har tillsatts och beslut har fattats om att involvera Driftia vid anbudsinhämtning.

Källsortering: fortsatt införande och anpassning av utrymmen pågår i dialog med SRV.

Trädgårdsåtgärder: dispens har erhållits från Länsstyrelsen för avverkning av en björk i allén längs Solfagravägen. Kompensationsplantering och rapportering ska genomföras inom givna tidsramar under 2026.

Ekonomi

Ekonomi i föreningen bedöms vara stabil. Under september omförhandlades ett lån som förföll under hösten. Lånet har nu en räntesats på 2,75% och en bindningstid på 3 år. En extra amortering på 575 tkr gjordes i samband med omläggning av lånet. Föreningens lån är annars amorteringsfria.

Fastighetsskatt är beräknad med 1% på taxeringsvärdet för lokaler (2.102.000 kr) och kommunal fastighetsavgift är beräknad med 1.724 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 2% för år 2026.

Föreningens underskott

Föreningens underskott beror på avskrivningarna, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens kassaflöde för 2025 är negativt beroende på den stora investeringen som gjorts avseende asfaltering av parkeringsytor (1,5 mkr). Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

Underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom avgiftshöjningar. För finansiering av framtida underhållsåtgärder ska detta först och främst ske genom egna likvida medel men vid större åtgärder kan nyupplåning bli aktuell.

Föreningen innehar också 14 st bostäder upplåtna med hyresrätt som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har efter räkenskapsårets slut upplåtit tre av dessa hyresrätter med bostadsrätt vilket förstärker föreningens ekonomi ytterligare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 287	8 829	8 004	7 501
Resultat efter finansiella poster	-2 141	-1 753	-1 926	-1 667
Soliditet (%)	55,63	55,88	56,09	55,76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	885	841	744	679
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 157	12 218	12 085	12 456
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 203	13 270	13 337	13 571
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	31	40	148
Räntekänslighet (%)	14,91	15,79	17,90	19,99
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	255	252	176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	81,31	81,61	79,70	77,32

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 453	97	2 500	-19 942	-1 753	147 355
Disposition av föregående års resultat:				-1 753	1 753	0
Avsättn fond yttre underhåll			400	-400		0
Årets resultat					-2 141	-2 141
Belopp vid årets utgång	166 453	97	2 900	-22 095	-2 141	145 215

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 095 099
årets förlust	-2 140 687
	-24 235 786

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-24 635 786
	-24 235 786

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 287 018	8 828 801
Övriga rörelseintäkter		46 033	1 332
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 333 051	8 830 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 693 949	-4 365 515
Övriga externa kostnader	4	-478 931	-392 469
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter		-225 066	-274 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 093 305	-2 046 496
Summa rörelsekostnader		-7 491 251	-7 078 705
Rörelseresultat		1 841 800	1 751 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191 882	334 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 174 369	-3 839 692
Summa finansiella poster		-3 982 487	-3 504 720
Resultat efter finansiella poster		-2 140 687	-1 753 292
Resultat före skatt		-2 140 687	-1 753 292
Årets resultat		-2 140 687	-1 753 292

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	248 726 005	249 221 233
Inventarier, verktyg och installationer	6	509 900	580 577
Summa materiella anläggningstillgångar		249 235 905	249 801 810
Summa anläggningstillgångar		249 235 905	249 801 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 736	62 160
Övriga fordringar		174	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 473	155 170
Summa kortfristiga fordringar		210 383	217 330
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		11 567 862	13 668 608
Summa kassa och bank		11 567 862	13 668 608
Summa omsättningstillgångar		11 778 245	13 885 938
SUMMA TILLGÅNGAR		261 014 150	263 687 748

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	166 453 236	166 453 236
Upplåtelseavgifter	97 132	97 132
Fond för yttre underhåll	2 900 000	2 500 000
Summa bundet eget kapital	169 450 368	169 050 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-22 095 099	-19 941 806
Årets resultat	-2 140 687	-1 753 292
Summa fritt eget kapital	-24 235 786	-21 695 098
Summa eget kapital	145 214 582	147 355 270

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	75 421 165	75 421 165
Summa långfristiga skulder	75 421 165	75 421 165

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	37 758 000	38 333 000
Leverantörsskulder	273 849	459 034
Skatteskulder	586 964	587 604
Övriga skulder	8 593	24 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 750 997	1 507 615
Summa kortfristiga skulder	40 378 403	40 911 313

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

261 014 150

263 687 748

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 140 687

-1 753 292

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 093 305

2 046 496

Betald inkomstskatt

6 396

-254 944

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-40 986

38 260

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

48 424

-62 160

Förändring av kortfristiga fordringar

-41 477

-96 361

Förändring av leverantörsskulder

-185 185

286 853

Förändring av kortfristiga skulder

220 878

129 588

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 654

296 180

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 527 400

-163 750

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 527 400

-163 750

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-575 000

-575 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-575 000

-575 000

Årets kassaflöde

-2 100 746

-442 570

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

13 668 608

14 111 177

Likvida medel vid årets slut

11 567 862

13 668 607

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 588 478	7 205 054
Hyror bostäder	1 154 182	1 096 943
Hyror lokaler	95 260	76 843
Hyror garage och parkeringsplatser	417 198	437 467
Övriga intäkter	31 901	12 493
	9 287 019	8 828 800

I årsavgiften ingår samtliga av föreningens löpande kostnader såsom bl.a. el för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och administration.

Övriga rörelseintäkter (46 033 kr) avser hela beloppet försäkringsersättning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	1 674 636	1 629 398
Fastighetsel	292 450	262 996
Vatten/avlopp	545 862	486 048
Sophantering	279 340	284 570
Fastighetsskötsel entreprenör	262 076	257 142
Snöröjning/trädgårdsskötsel	286 858	124 382
Entreprenadkostnad städning	188 136	195 787
Försäkring	157 575	42 544
Kabel-TV/internet	92 985	158 349
Fastighetsskatt	289 964	321 740
Övriga reparationer	517 484	584 593
Övriga fastighetskostnader	106 583	17 965
	4 693 949	4 365 514

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 674	22 979
Tele och porto samt programvaror	8 035	4 832
Möteskostnad	0	1 137
Revisionsarvode	30 000	31 250
Ekonomisk förvaltning	170 101	234 743
Teknisk förvaltning administration	50 643	0
Konsultarvoden	189 816	72 834
Övriga förvaltningskostnader	28 662	24 694
	478 931	392 469

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 283 712	269 283 712
Inköp	1 527 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 811 112	269 283 712
Ingående avskrivningar	-20 062 479	-18 072 993
Årets avskrivningar	-2 022 628	-1 989 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 085 107	-20 062 479
Utgående redovisat värde	248 726 005	249 221 233
Taxeringsvärden byggnader	106 315 000	96 262 000
Taxeringsvärden mark	47 787 000	62 010 000
	154 102 000	158 272 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	962 312	798 562
Inköp	0	163 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	962 312	962 312
Ingående avskrivningar	-381 735	-324 725
Årets avskrivningar	-70 677	-57 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 412	-381 735
Utgående redovisat värde	509 900	580 577

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år från balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas mellan två och fem år efter balansdagen	75 421 165	75 421 165
	75 421 165	75 421 165

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 113.179.165 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 421 165	75 421 165
	75 421 165	75 421 165
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 758 000	38 333 000
	37 758 000	38 333 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Huddinge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christin Bergström
Ordförande

Daniel Strachal

Claes Ihlman

Göran Lindqvist

Bengt Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Christin Bergström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 11:06:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: f9b75ae70d6a402b82d85dead53d89b1

Underskrift 2

Namn: Bengt Johansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 11:12:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1ea431ccd60b40078ef67082c55e13f2

Underskrift 3

Namn: Claes Ihlman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 13:05:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 23e23515c12f419aa393c25771ed0a27

Underskrift 4

Namn: Göran Lindqvist
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 14:33:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2a55b6017dc947fc89ade862247ddd31

Underskrift 5

Namn: Daniel Strachal
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 16:53:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: c792273ac050499b878424d9e8de6cdb

Underskrift 6

Namn: Jan Lilja
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 14:05:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7fce9dd2d33c44c8b1efa9e0aafc705d