



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 379 kr/kvm	 Investeringsbehov 235 kr/kvm	 Skuldsättning 5 178 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 63 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 000 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Runstenen i Landskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
379 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens Sparande ligger högt, enligt riktvärdena. Detta tyder på att avgifterna är väl avvägda och att föreningen har god ekonomisk framförhållning. Styrelsen följer kassaflödet löpande och är måna om att sätta av kapital för framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
235 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

För att klara av investeringsbehovet behöver sparandet vara högre än investeringsbehovet vilket det är för Brf Runstenen. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 178 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har minskat i förhållande till föregående år, detta på grund av att föreningen amorterat ner lånen med ca 370 000. Genom att minska skuldsättningen frigörs handlingsutrymme för framtida investeringar. Föreningen har delat upp lånebilden på 4 olika lån, varav 2 omsätts under år 2026 och två omsätts under år 2027.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med att se över föreningens lån och för att ha optimala löptider. Räntekänsligheten ligger på en normal nivå. Räntekänsligheten har minskat något mot föregående år till följd av minskad skuldsättning. Detta skapar mer trygghet för medlemmarna i föreningen eftersom ekonomin blir mindre känslig för räntehöjningar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 63 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet tar endast i beaktan de energikostnader som belastar föreningen, i Brf Runstenens fall är det vatten och avlopp. Kostnader för värme och hushållsel tillkommer för bostadsrättshavaren.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 000 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att årsavgiften om 1000 kr/kvm är väl avvägd utifrån föreningens långsiktiga behov. Nivån möjliggör ett starkt sparande som överstiger det beräknade investeringsbehovet, samtidigt som skuldsättningen successivt minskar. Detta stärker föreningens ekonomiska stabilitet, minskar räntekänsligheten och skapar goda förutsättningar att möta framtida underhåll utan behov av större avgiftshöjningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Runstenen i Landskrona med säte i Landskrona org.nr. 716439-3840 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valkyrian 1	1991-02-04	1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring av ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	garageplatser	852
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 427
Totalt 97 objekt		5 279

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 21 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 13 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Sandberg	Ordförande	2025-05-13	2027-06-30
Gunilla Sundving	Ledamot	2024-06-12	2026-05-20
Eva Thor	Ledamot	2024-06-12	2026-05-20
Bengt Rosengren	Ledamot	2023-06-08	2025-01-06
Lennart Kolmodin	Ledamot	2022-05-31	2025-07-25
Madeleine Berlin-Andersson	Ledamot	2025-05-13	2026-05-20
Marika Andersson	Ledamot	2025-05-13	2026-05-20
Nina Sandberg	Ledamot	2025-05-13	2027-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Sundving, Eva Thor och Madeleine Berlin-Andersson. Ronny Sandberg är vald till ordförande t.o.m 2026-05-20.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Sundving, Eva Thor, Madeleine Berlin-Andersson och Ronny Sandberg.

Revisorer har varit: Eva Somfai vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Reidar Karlsen (sammankallande) samt Anna Ridderstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-26.

1 st elpanna, 5 golvvärmevläktar, 14 fönster och 5 altandörrar. Lindhs Måleri har målat panel, entrétaken och även målat dom putsade husen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Garageportar bytta 2020

FTX-aggregaten (ventilation) 2022

Målning fönster/dörrar 2022

Fiber 2023

Målning panel 2025

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

Byta all gatu- förråd/garagebelysning

Byta 30 st varmvattenberedare
Byta 35 st golvvärmevärmefläktar
Omläggning av asfalt

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	379	409	384	276	378
Skuldsättning, kr/kvm	5 178	6 258	6 342	6 427	6 504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 175	6 258	6 342	6 427	6 504
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	63	77	58	57	62
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	970	854	801	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	841	984	863	807	795
Nettoomsättning, tkr	4 440	4 356	3 790	3 563	3 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	969	542	-2 433	1 141
Soliditet, %	35	36	34	33	36

Beräkningsgrunderna avseende ytor har ändrats och därmed går det inte att jämföra mot tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att en elpanna blev bytt i slutet av år 2025 samt att föreningen hade kalkylerat på byte av 4 st golvvärmevärmefläktar men det blev 5 st under år 2025. Detta har styrelsen planerat och tagit höjd för i sitt framtida budgetarbete. Förlusten är således inte hänförligt till några driftkostnader. Underhållsinsatsen är finansierad med föreningens egna kapital.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 760 770 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 379kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2%. 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	4 844 990	0	0	4 844 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 777 333	0	599 272	3 376 605
S:a bundet eget kapital, kr	7 622 323	0	599 272	8 221 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 036 083	968 662	-599 272	7 405 473
Årets resultat, kr	968 662	-968 662	-76 822	-76 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 004 745	0	-676 094	7 328 651
S:a eget kapital, kr	15 627 068	0	-76 822	15 550 246

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 962 846 kr samt ianspråktagande skett med 363 574 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 405 473
Årets resultat, kr	-76 822
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 328 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-264 793
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 601 892
Balanseras i ny räkning, kr	8 665 750

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 439 958	4 355 603
Övriga rörelseintäkter		0	18
Summa Rörelseintäkter		4 439 958	4 355 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 133 395	-1 881 230
Övriga externa kostnader	Not 4	-329 929	-429 958
Personalkostnader	Not 5	-61 318	-60 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-476 268	-476 268
Summa Rörelsekostnader		-4 000 910	-2 847 932
Rörelseresultat		439 047	1 507 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 797	39 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-539 666	-578 446
Summa Finansiella poster		-515 869	-539 026
Resultat efter finansiella poster		-76 822	968 662
Resultat före skatt		-76 822	968 662
Årets resultat		-76 822	968 662

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 189 109	40 665 378
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 189 109	40 665 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		40 189 609	40 665 878

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 444 058	1 843 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	106 177	104 176
Summa Kortfristiga fordringar		1 550 235	1 948 096
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 100 000	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 100 000	1 300 000
Summa Omsättningstillgångar		3 650 235	3 248 096
Summa Tillgångar		43 839 844	43 913 974



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 844 990	4 844 990
Fond för yttre underhåll	3 376 605	2 777 333
Summa Bundet eget kapital	8 221 595	7 622 323

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 405 473	7 036 083
Årets resultat	-76 822	968 662
Summa Fritt eget kapital	7 328 651	8 004 745

Summa Eget kapital	15 550 246	15 627 068
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 130 000	11 541 000
Summa Långfristiga skulder		9 130 000	11 541 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 202 160	16 163 816
Leverantörsskulder		88 565	68 933
Skatteskulder		56 308	28 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	812 565	484 302
Summa Kortfristiga skulder		19 159 598	16 745 905

Summa Skulder		28 289 598	28 286 905
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 839 844	43 913 974
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	439 047	1 507 689
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	476 268	476 268
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	476 268	476 268
Erhållen ränta	31 094	29 799
Erlagd ränta	-525 693	-588 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 717	1 424 829
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 322	15 662
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	361 376	-104 883
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	340 053	-89 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	760 770	1 335 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-372 656	-372 656
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 656	-372 656
Årets kassaflöde	388 114	962 953
Likvida medel vid årets början	3 139 106	2 176 153
Likvida medel vid årets slut	3 527 220	3 139 106

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	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. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 564 796 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 235 400	4 152 300
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	189 000	139 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	8 784	8 616
	Hyror informationsöverföring	0	43 650
	Övriga primära intäkter	6 774	11 537
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 439 958	4 355 603
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 439 958	4 355 603

I årsavgiften ingår vatten och renhållning.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-490 746	-463 266
	Reparationer	-64 724	-106 573
	Planerat underhåll	-1 601 892	-363 574
	El	-66 138	-66 091
	Vatten	-264 908	-273 835
	Sophämtning	-80 509	-72 652
	Fastighetsförsäkring	-60 773	-58 981
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-503 704	-476 256
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 133 395	-1 881 230

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 258	-6 294
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 505	-5 650
	Administrationskostnader	-196 376	-198 213
	Extern revision	-14 000	-14 525
	Konsultkostnader	0	-142 325
	Medlemsavgifter	-19 128	-19 000
	Föreningsverksamhet	-34 881	-20 008
	Övriga förvaltningskostnader	-45 782	-23 942
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-329 929	-429 958
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 500	-47 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Sociala avgifter	-9 818	-9 976
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 318	-60 476
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 501	1 505
	Ränteintäkter placeringar	21 086	37 501
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	210	414
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 797	39 420
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-539 666	-575 743
	Övriga räntekostnader	0	-2 703
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-539 666	-578 446

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 946 232	45 946 232
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 196 000	2 196 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 142 232	48 142 232
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 476 854	-7 000 586
	Årets avskrivningar	-476 268	-476 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 953 123	-7 476 854
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 189 109	40 665 378
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 440 000	45 440 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 835 000	38 835 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	84 275 000	84 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 697 500	42 697 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 697 500	42 697 500
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 427 220	1 839 106
	Övriga fordringar	16 838	4 814
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 444 058	1 843 920

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	61 057	60 773
Upplupna ränteintäkter	5 221	12 518
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 899	30 885
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	106 177	104 176

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 100 000	1 300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 100 000	1 300 000

Not 13	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>
Swedbank AB	2,6%	2026-06-17	8 831 160	72 656
Swedbank AB	1,02%	2026-04-24	9 171 000	100 000
Swedbank AB	2,73%	2027-02-25	6 960 000	160 000
Swedbank AB	3,42%	2027-06-23	2 370 000	40 000
			27 332 160	372 656

Långfristig del	9 130 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 002 160
Kortfristig del	18 202 160
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	372 656
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 490 624
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	378 380	340 765
Upplupna räntekostnader	71 518	57 545
Övriga upplupna kostnader	362 667	85 992
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	812 565	484 302

Not 15	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24.

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 HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Landskrona, org.nr. 716439-3840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Landskrona 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Runstenen i Landskrona 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Somfai
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Runstenen i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ronny Sandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:40:02



Marika Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:44:11



Gunilla Sundving

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:57:35



Madeleine Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 22:17:41



Nina Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:59:35



Eva Thor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 03:56:14



Eva Somfai

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:41:20



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:54:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Runstenen i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Somfai

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:43:00



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:53:25



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.