

# Årsredovisning 2025

## Brf Runan 1

769609-1318



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Runan 1

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-12-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| Runan 1              | 2003    | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 115 kvm och 2 lokaler om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 1192 kvm.

Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 9 st  | 1 rum och kök |
| 14 st | 2 rum och kök |
| 1 st  | 3 rum och kök |

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Joachim Hansson    | Ordförande      |
| Göran Andersson    | Styrelseledamot |
| Max Attergren      | Styrelseledamot |
| Mikaela Oscarsson  | Styrelseledamot |
| Robert Lundström   | Styrelseledamot |
| Carl Gustaf Sommar | Suppleant       |
| Jorma Pirttilahti  | Suppleant       |

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

#### Revisorer

Hesham Saad Eldin Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Röstning om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                       |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005      | ● | Stambyte                                                                              |
| 2006      | ● | Hissprojekt                                                                           |
| 2007      | ● | Säkerhetsdörrar                                                                       |
| 2009      | ● | Fasadrenovering<br>Fönster och balkonger                                              |
| 2011-2012 | ● | Trapphusmålning                                                                       |
| 2013      | ● | Stadsnätsanslutning                                                                   |
| 2015      | ● | Reparation av frånluftsfläkt<br>Stamspolning                                          |
| 2016      | ● | Service av balkongdörrar och fönster<br>Renovering av frånluftsfläkt                  |
| 2017      | ● | Mindre takreparation                                                                  |
| 2018      | ● | Byte av ytterdörr                                                                     |
| 2019      | ● | Underhållsplan<br>Målning av tvättstuga, övernattningsrum etc<br>Installation av ramp |
| 2020      | ● | Brandskyddskontroll av fastigheten<br>Nya brevlådor                                   |
| 2021      | ● | Utomhusmiljö<br>Reparation av hiss                                                    |
| 2022      | ● | Energideklaration<br>Radonmätning<br>OVK besiktning                                   |
| 2025      | ● | Takrenovering                                                                         |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                             |
|------|---|---------------------------------------------|
| 2026 | ● | Stamspolning<br>Ny central för sopsortering |
|------|---|---------------------------------------------|

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5% för att ta höjd för dyrare omkostnader.

Upptagning av nytt lån för att finansiera takrenovering.

### Övrig information

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att redovisa enligt K2 till K3. Bakgrunden är de nya redovisningsregler som införts för bostadsrättsföreningar och som innebär att K3 framöver ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Övergången till K3 innebär att föreningen nu använder ett mer detaljerat regelverk. K3-regelverket ska även ge en tydligare och mer långsiktig bild av föreningens ekonomi, särskilt när det gäller byggnaderna och framtida underhåll. Jämförelsetalen i årsredovisningen har ej justerats i enlighet med övergångsreglerna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 989 628    | 914 900    | 894 260    | 821 358    |
| Resultat efter fin. poster                         | -132 183   | -137 117   | -54 937    | -36 190    |
| Soliditet (%)                                      | 74         | 82         | 82         | 82         |
| Yttre fond                                         | 926 197    | 896 387    | 330 425    | 251 006    |
| Taxeringsvärde                                     | 30 075 000 | 26 473 000 | 26 473 000 | 26 473 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 861        | 791        | 778        | 707        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,0       | 96,0       | 96,3       | 96,0       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 215      | 2 870      | 2 870      | 2 870      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 943      | 2 685      | 2 685      | 2 685      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 133        | 91         | 118        | 134        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 31         | 26         | 25         | 38         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 194        | 191        | 181        | 155        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 82         | 81         | 65         | 57         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 307        | 297        | 272        | 249        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,56       | 4,58       | 3,99       | 1,88       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,90       | 3,63       | 3,69       | 4,06       |

**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 är negativt men kan härledas till avskrivningar. Bortsett från avskrivningar så har föreningen ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 12 001 644        | -                                            | -                               | 12 001 644        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 493 782         | -                                            | -                               | 5 493 782         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 896 387           | -                                            | 29 810                          | 926 197           |
| Balanserat resultat      | -2 716 254        | -137 117                                     | -29 810                         | -2 883 181        |
| Årets resultat           | -137 117          | 137 117                                      | -132 183                        | -132 183          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>15 538 442</b> | <b>0</b>                                     | <b>-132 183</b>                 | <b>15 406 259</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 883 181        |
| Årets resultat      | -132 183          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 015 364</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 90 225            |
| Balanseras i ny räkning              | -3 105 589        |
|                                      | <b>-3 015 364</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024            |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 989 628           | 914 900         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1                 | 3 996           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>989 629</b>    | <b>918 896</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -620 673          | -610 534        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -103 086          | -96 489         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -6 878            | -6 878          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -290 136          | -195 600        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 020 773</b> | <b>-909 502</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-31 145</b>    | <b>9 395</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 23                | 15              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -101 061          | -146 527        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-101 038</b>   | <b>-146 512</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-132 183</b>   | <b>-137 117</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-132 183</b>   | <b>-137 117</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10, 14 | 19 501 713        | 17 342 908        |
| Maskiner och inventarier                      |        | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>19 501 713</b> | <b>17 342 908</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>19 501 713</b> | <b>17 342 908</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 3 665             | 14 763            |
| Övriga fordringar                             |        | 1 493             | 1 776             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11     | 47 388            | 43 773            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>52 546</b>     | <b>60 312</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 1 254 984         | 1 492 143         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 254 984</b>  | <b>1 492 143</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 307 530</b>  | <b>1 552 455</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>20 809 243</b> | <b>18 895 363</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 17 495 426        | 17 495 426        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 926 197           | 896 387           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>18 421 623</b> | <b>18 391 813</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 883 181        | -2 716 254        |
| Årets resultat                               |        | -132 183          | -137 117          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 015 364</b> | <b>-2 853 371</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>15 406 259</b> | <b>15 538 442</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 14 | 4 700 000         | 3 200 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 700 000</b>  | <b>3 200 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 438 628           | 25 304            |
| Skatteskulder                                |        | 2 920             | 2 644             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 261 436           | 128 973           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>702 984</b>    | <b>156 921</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>20 809 243</b> | <b>18 895 363</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-31 145</b>    | <b>9 395</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 290 136           | 195 600          |
|                                                                                 | <b>258 991</b>    | <b>204 995</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 23                | 15               |
| Erlagd ränta                                                                    | -98 403           | -150 527         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>160 611</b>    | <b>54 483</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 7 766             | -15 010          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 543 405           | -21 143          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>711 782</b>    | <b>18 330</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -2 448 941        | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-2 448 941</b> | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 1 500 000         | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 500 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-237 159</b>   | <b>18 330</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 492 143</b>  | <b>1 473 813</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 254 984</b>  | <b>1 492 143</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Runan 1 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.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) till att tillämpa BFNAR 2012:1 (K3). Skälet till bytet är att K3 blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s regler om retroaktiv tillämpning, med stöd av undantagsregeln för mindre företag. Detta innebär att föregående års siffror är redovisade enligt K2 och inte är omräknade enligt K3.

Vid tillämpning av K3 har föreningen gjort bedömningar av komponenternas ekonomiska livslängd samt uppskattningar av restvärden. Dessa bedömningar påverkar storleken på avskrivningar och därmed föreningens resultat.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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    | 0,97 %  |
| Fasader             | 3,09 %  |
| Balkonger           | 2,21 %  |
| Fönster             | 3,09 %  |
| Stamledningar VA    | 2,58 %  |
| Stamledningar Värme | 7,74 %  |
| Ventilation         | 15,47 % |
| El                  | 2,21 %  |
| Hissar              | 5,16 %  |
| Yttertak            | 1,67 %  |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING   | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 959 658        | 881 988        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 16 800         | 16 800         |
| Hysesintäkter, p-platser | 9 600          | 9 600          |
| Övriga intäkter          | 2 100          | 900            |
| Överlåtelseavgifter      | 1 470          | 5 612          |
| <b>Summa</b>             | <b>989 628</b> | <b>914 900</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025     | 2024         |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Övrigt                        | 1        | 3 996        |
| <b>Summa</b>                  | <b>1</b> | <b>3 996</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Städning                 | 11 264        | 10 852        |
| Besiktning och service   | 14 140        | 11 561        |
| Trädgårdsarbete          | 981           | 338           |
| <b>Summa</b>             | <b>26 385</b> | <b>22 751</b> |

| NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                      | 31 074        | 28 922        |
| Planerat underhåll                | 0             | 49 609        |
| <b>Summa</b>                      | <b>31 074</b> | <b>78 531</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 36 395         | 30 563         |
| Uppvärmning  | 230 852        | 227 424        |
| Vatten       | 98 118         | 96 598         |
| Sophämtning  | 48 857         | 44 914         |
| <b>Summa</b> | <b>414 222</b> | <b>399 499</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 26 962         | 26 084         |
| Kabel-tv/bredband      | 77 904         | 41 819         |
| Fastighetsskatt        | 44 126         | 41 850         |
| <b>Summa</b>           | <b>148 992</b> | <b>109 753</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                   | 2025           | 2024          |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial              | 474            | 0             |
| Juridiska kostnader               | 6 250          | 1 375         |
| Revisionsarvoden                  | 999            | 999           |
| Övriga förvaltningskostnader      | 3 530          | 5 571         |
| Ekonomisk förvaltning             | 82 768         | 79 745        |
| Serviceavgift branschorganisation | 5 773          | 5 681         |
| Bankkostnader                     | 3 293          | 3 119         |
| <b>Summa</b>                      | <b>103 086</b> | <b>96 489</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025         | 2024         |
|------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden  | 4 995        | 4 995        |
| Sociala avgifter | 1 883        | 1 883        |
| <b>Summa</b>     | <b>6 878</b> | <b>6 878</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 21 096 107        | 21 096 107        |
| Årets inköp                                   | 2 448 941         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>23 545 048</b> | <b>21 096 107</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 753 199        | -3 557 599        |
| Årets avskrivning                             | -290 136          | -195 600          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 043 335</b> | <b>-3 753 199</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 501 713</b> | <b>17 342 908</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 517 888</i>  | <i>4 517 888</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 475 000        | 13 673 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 13 600 000        | 12 800 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>30 075 000</b> | <b>26 473 000</b> |

| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 2 400         | 0             |
| Städning                                             | 942           | 910           |
| Försäkringspremier                                   | 4 508         | 4 392         |
| Kabel-tv/bredband                                    | 18 063        | 17 976        |
| Förvaltning                                          | 21 475        | 20 495        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>47 388</b> | <b>43 773</b> |

| NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                            | 2026-03-28               | 2,53 %                  | 1 700 000           | 1 700 000           |
| Swedbank                            | 2026-01-28               | 2,63 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Swedbank                            | 2026-01-28               | 2,59 %                  | 1 500 000           |                     |
| <b>Summa</b>                        |                          |                         | <b>4 700 000</b>    | <b>3 200 000</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 700 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

|                                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 122 438           | 0                 |
| El                                                  | 3 357             | 3 134             |
| Uppvärmning                                         | 28 131            | 28 890            |
| Utgiftsräntor                                       | 12 676            | 10 018            |
| Styrelsearvode inkl soc. avgifter                   | 7 650             | 7 650             |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 87 184            | 79 281            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>261 436</b>    | <b>128 973</b>    |

**NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 300 000         | 8 300 000         |

**NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftsförändring i januari 2026 med 5% för att ta höjd för dyrare omkostnader.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Sundbyberg

---

Joachim Hansson  
Ordförande

---

Göran Andersson  
Styrelseledamot

---

Max Attergren  
Styrelseledamot

---

Mikaela Oscarsson  
Styrelseledamot

---

Robert Lundström  
Styrelseledamot

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

---

Hesham Saad Eldin  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 10:41

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 13.05.2026 10:25

**DOCUMENT ID:**

HJGur2Z1GI

**ENVELOPE ID:**

rylfdS3WyMx-HJGur2Z1GI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Runan 1, 769609-1318 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

19 pages

**SHA-512:**

a73a20c793d67d89948d889a63548b5b258567e13450b  
e5c32c25011d94c49fbcad1edb6be414b56e966bfe8db3  
5d81986be1bf6a6a13ec68583df7e6af7a7b9

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. GÖRAN JOACHIM HANSSON<br>joachimghansson@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 13.05.2026 10:48<br>13.05.2026 10:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.119.255.106  |
| 2. Mikaela Maria Jennifer Oscarsson<br>Oscarsson.mikaela@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 13.05.2026 10:53<br>13.05.2026 10:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63    |
| 3. Max Niclas Attergren<br>Max.1998@live.se                        |  Signed<br>Authenticated   | 13.05.2026 12:40<br>13.05.2026 12:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.40   |
| 4. ROBERT ERIK LUNDSTRÖM<br>rlvaktis@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2026 15:16<br>13.05.2026 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.60.127    |
| 5. Leif Göran Andersson<br>goran.andersson9@bahnhof.se             |  Signed<br>Authenticated  | 19.05.2026 17:22<br>19.05.2026 17:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.85.90.41    |
| 6. HESHAM SAAD ELDIN<br>hesham.saadeldin@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2026 10:41<br>25.05.2026 10:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 199.253.103.242 |

\* 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

## Internrevisorns berättelse

Bostadsrättsföreningen Runan 1  
Organisationsnummer 769609-1318  
Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

### Uppdragets omfattning

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Runan 1 för år 2025 i egenskap av internrevisor.

Styrelsen ansvar för årsredovisningen.

Det är styrelsen som har ansvaret att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

### Årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har övergått från K2 till K3 under räkenskapsåret. Jämförelsetal har inte räknats om, vilket är tillåtet för mindre företag, men innebär begränsad jämförbarhet mellan åren.

### Resultat och finansiell ställning

Årets resultat uppgår till -132 183 kronor. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till ökade avskrivningar. Föreningens finansiella ställning bedöms som god med låg skuldsättning, hög soliditet och positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

### Väsentliga iakttagelser

Under året har föreningen genomfört en större investering i fastigheten, vilken aktiverats i balansräkningen. Leverantörsskulderna har ökat markant vid årsskiftet, vilket bedöms vara kopplat till investeringen. Låneskulden har ökat men är fortsatt på en hanterbar nivå.

### Styrelsens förvaltning

Min granskning har inte gett anledning till anmärkning avseende styrelsens förvaltning av föreningen.

### Uttalande

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs, att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

2025-05-14

Hesham Saadeldin  
Förtroendevald internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 09:09

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 13.05.2026 10:25

**DOCUMENT ID:**

SyeGOS2bkzl

**ENVELOPE ID:**

rk-M\_HhZkMx-SyeGOS2bkzl

**DOCUMENT NAME:**

Internrevisorns\_berattelse\_Brf\_Runan\_1\_2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0915bc66f80f70cdb463c5d492ac9c835aa80202a955ae  
c0201caf8e165be375e259f1f0ca395f9ed8ee5476d4832  
017758c9d89977664f6f342519a694b3693

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. HESHAM SAAD ELDIN       | Signed        | 01.06.2026 09:09 | eID    | Swedish BankID    |
| hesham.saadeldin@gmail.com | Authenticated | 01.06.2026 09:09 | Low    | IP: 94.234.73.255 |

\* 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