

ÅRSREDOVISNING 2024






STYRELSEN FÖR HSB Brf Runstenen i Landskrona

Org. nr: 716439-3840

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 409 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Det är viktigt att Sparande överstiger Investeringsbehov, vilket det gör för Brf Runstenen med goda marginaler. Styrelsen har i en tid av snabbt ökade kostnader för drift och räntor lyckats behålla en stabil ekonomi samt öka årsavgiften på ett kontrollerat och ansvarsfullt sätt – tack vare många år av ackumulerat positiva resultat och en god avsättning till yttre fond.

	Investeringsbehov 168 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en väl upparbetad och detaljerad underhållsplan på 50 år som revideras årligen baserat på det aktuella underhållsbehovet. Styrelsen genomför en mindre omfattande fastighetsbesiktning varje år. År 2024 har styrelsen dessutom anlitat HSB för en mer genomgående statusbesiktning av fastigheten, därefter uppdaterades underhållsplanen. Styrelsen avsätter årligen till fond för yttre underhåll, något som tas i beaktan vid budgetarbetet.

	Skuldsättning 6258 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättning fortsätter att sjunka i takt med att föreningen amorterar av på befintliga lån. Skuldsättningen ligger på en normal nivå utifrån riktvärdena. Föreningen ser i nuläget inget behov av att öka skuldsättningen för att finansiera planerat underhåll. Föreningen har en god likviditet som styrelsen följer löpande.

	Räntekänslighet 6,5 %	1 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 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten har sjunkit med ca 1 % mot föregående år, vilket givetvis är positivt. Föreningen har lånen uppdelat på 4 olika delar med olika löptider för att minska risken för att behöva besluta om större avgiftshöjningar ett enskilt år. Ett av lånen har placerats med rörlig ränta för att kunna följa den förväntade räntenedgången.

	Energikostnad 77 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 kommentarer

Nyckeltalet är väldigt lågt då Brf Runstenen endast står för kostnader kopplat till vatten och avlopp. Bostadsrättshavaren står för kostnader kopplat till värme och hushållsel.

	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 kommentarer

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

	Årsavgift 970 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen följer noggrant föreningens ekonomi och anser att årsavgiften ligger i rätt nivå. Styrelsen utgår ifrån principen om att budgeten ska vara i balans utifrån löpande driftkostnader, förväntat underhållsbehov samt räntekostnader.

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.

Styrelsen för HSB Brf Runstenen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Valkyrian 1 med adress Bredablick 1-52, vilken innehåller 50 lägenheter med en total yta av 4 426 kvadratmeter samt 45 garage.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar HSB normalstadgar 2011 version 5 har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-25. Styrelsen har skickat in HSB Normalstadgar 2023 till bolagsverket för godkännande, förväntas godkännas under 2025.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ronny Sandberg	2023 (2 år)
Sekreterare	Lennart Kolmodin	2024 (1 år)
Ledamot	Bengt Rosengren	2024 (1 år)
Ledamot	Madeleine Berlin Andersson	2023 (2 år)
Ledamot	Gunilla Sundving	2024 (2 år)
Ledamot	Eva Thor	2024 (2 år)
Utsedd av HSB	Marika Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ronny Sandberg, Lennart Kolmodin, Bengt Rosengren och Madeleine Berlin Andersson. Bengt Rosengren valde att avgå vid årsskiftet 2024/25, eftersom familjen sålt sin lägenhet och flyttat från området.

Firmatecknare har varit Ronny Sandberg, Madeleine Berlin Andersson, Eva Thor samt Bengt Rosengren, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ronny Sandberg med Lennart Kolmodin som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 möten, inklusive konstituerande möte.

Valberedningen har varit Nina Sandberg och Reidar Karlsen, sammankallande.

Revisorer har under året varit Pontus Ridderstedt, vald av föreningen, samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal om en tjänst som omfattar teknisk förvaltning med HSB Landskrona. Avtalet gäller i omförhandlad form under 2025.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 48 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen med utgångspunkt av årets besiktningsresultat. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Föreningen anlidade dessutom HSB Landskrona för att göra en så benämnd statusbesiktning av området.

Nödvändiga reparationer/underhåll har utförts löpande under året.

Under året har ytterligare fönster och altandörrar i området befunnits vara i dåligt skick och bytts ut. Det rör sig om 9 enheter till en kostnad av 154 636 kronor.

Under året har en del nya insatser gjorts för utemiljön. Tre sandlådor i området har ersatts med stenplattor. Föreningen har börjat köpa ogräsbekämpning av företaget Ripa Systems, för att se hur utfallet blir.

Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose medlemmarnas önskemål, trivsel och hållbarhet i den mån det går att utföra.

Under året har två städdagar anordnats, vår samt höst, då föreningen serverade korv med tillbehör och fika till deltagarna.

Föreningen ordnade dessutom en träff för medlemmarna med Landskrona stads energirådgivare på församlingshemmet. Ett 20-tal medlemmar deltog.

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna gjordes för 2024 med 6,0 procent. Detta eftersom en hög inflation och en orolig omvärld gjorde att kostnaderna steg, inte minst för föreningens lån, men även kostnaderna för sådant som vatten och avlopp, fastighetsförsäkring och fastighetsskatt.

Föreningen behöver dessutom säkra avsättningar till framtida underhåll.

Årsavgifterna för 2024 uppgick till i genomsnitt 970 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Under året har räntorna vänt ner, liksom inflationen. Samtidigt har föreningens likviditet stärkts. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 2,0 procent från 1 januari 2025. Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 989 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under året sett över föreningens olika service- och förvaltningsavtal, med syfte att minska våra fasta kostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 704 816 kronor.
Under året har föreningen amorterat 372 656 kronor.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna, underhållsbehov samt avskrivningarna på föreningens byggnader. Du som medlem bör följa styrelsens direktiv för positiv utveckling när det gäller sådant som noggrann sopsortering, spara på vatten, hålla god ordning och vara allmänt rädd om vår förening.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 57. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63, varav 51 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 356	3 790	3 563	3 504	3 478
Resultat efter avskrivningar	1 508	1 045	-2 109	1 452	-21
Årets resultat	969	542	-2 433	1 141	-401
Eget kapital	15 627	14 658	14 116	16 549	15 408
Balansomslutning	43 914	43 433	43 261	45 823	45 042
Soliditet (%)	36	34	33	36	34
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	970	854	801	789	782
Fond för yttre underhåll	2 777	2 679	5 199	4 310	4 842
Sparande kr/kvm	409	384	276	378	319
Investeringsbehov kr/kvm	168	117	159	144	148
Skuldsättning kr/total yta	6 258	6 342	6 427	6 504	6 575
Skuldsättning kr/boyta	6 258	6 342	6 427	6 504	6 575
Räntekänslighet (%)	6	7	8	8	8
**Energikostnad kr/kvm	77	58	57	62	58
Årsavgift/totala intäkter (%)	99	99	99	99	99

*Ingår vatten och renhållning

**Tillkommer värme och hushållsel

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 990	2 678 536	6 592 876	542 006	14 658 408
Disposition av föregående års resultat:		98 797	443 208	426 657	968 662
Belopp vid årets utgång	4 844 990	2 777 333	7 036 084	968 663	15 627 070

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 036 083
årets vinst	968 662
	8 004 745

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-363 574
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	962 846
i ny räkning överföres	7 405 473
	8 004 745

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 355 613	3 789 838
Övriga rörelseintäkter	3	7	28 605
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 355 620	3 818 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 687 879	-1 957 900
Övriga externa kostnader	5	-623 309	-282 527
Personalkostnader	6	-60 476	-93 461
Avskrivningar		-476 268	-439 126
Summa rörelsekostnader		-2 847 932	-2 773 014
Rörelseresultat		1 507 688	1 045 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	39 420	5 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-578 446	-508 965
Summa finansiella poster		-539 026	-503 423
Resultat efter finansiella poster		968 662	542 006
Resultat före skatt		968 662	542 006
Årets resultat		968 662	542 006

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	40 665 378	41 141 646
Summa materiella anläggningstillgångar		40 665 378	41 141 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 665 878	41 142 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 843 920	1 700 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 176	90 878
Summa kortfristiga fordringar		1 948 096	1 791 184
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 300 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		3 248 096	2 291 184
SUMMA TILLGÅNGAR		43 913 974	43 433 330

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 844 990	4 844 990
Fond för yttre underhåll		2 777 333	2 678 536
Summa bundet eget kapital		7 622 323	7 523 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 036 083	6 592 874
Årets resultat		968 662	542 006
Summa fritt eget kapital		8 004 745	7 134 880
Summa eget kapital		15 627 068	14 658 406
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 541 000	20 584 816
Summa långfristiga skulder		11 541 000	20 584 816
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 163 816	7 492 656
Leverantörsskulder		68 933	71 480
Skatteskulder		28 854	91 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	484 303	534 020
Summa kortfristiga skulder		16 745 906	8 190 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 913 974	43 433 330

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	968 662	542 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	476 268	439 126

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 444 930	981 132
-----------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	19 339	-21 611
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 298	-32 691
Förändring av leverantörsskulder	-2 547	-98 811
Förändring av kortfristiga skulder	-112 816	102 071

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 335 608	930 090
-----------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 114 263
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	-1 114 263
---	------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-372 656	-372 656
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-372 656	-372 656
----------	----------

Årets kassaflöde

962 952	-556 829
---------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 176 153	2 732 982
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 139 105	2 176 153
-----------	-----------

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 109-120 År

Inventarier: 5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 9 525 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2023.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 564 796 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
*Årsavgifter bostäder	4 152 300	3 780 390
Överlåtelseavgift	7 165	1 313
Pantförskrivningsavgift	3 963	0
Hysesintäkter garage, ej moms	8 616	8 136
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	139 500	0
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	43 650	0
Påminnelseavgift	420	0
	4 355 614	3 789 839
*Ingår vatten och renhållning		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18	4 703
Öresavrundning	-11	-4
Erhållna bidrag	0	23 906
	7	28 605

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, grundavtal	138 031	123 390
Serviceavtal	71 454	7 466
Löpande UH bostäder	103 688	173 396
Planerat uh bostäder	363 574	719 272
Elavgifter för drivkraft och belysning	66 091	69 554
Vatten och avlopp / VA	273 835	186 283
Sophämtning, avfall, renhållning	72 652	87 839
Fastighetsförsäkringar	58 981	51 620
TV	0	35 137
Fastighetsskatt	476 256	464 340
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	63 038	39 605
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	278	
	1 687 878	1 957 902

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	502	0
Förbrukningsmaterial	5 148	1 861
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	2 885	0
Telefon	0	1 646
IT-kostnader	185 627	73 995
Postbefordran	228	96
Revisionsarvoden	14 525	11 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	115 859	110 616
Överlåtelseavgift	6 922	1 312
Pantförskrivningsavgift	4 580	525
Övriga förvaltningskostnader	18 438	5 369
Konsultarvoden	142 325	181
Bankkostnader	2 120	2 920
Föreningsstämma/styrelsemöte	7 997	7 159
Föreningsverksamhet	7 035	3 383
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 384	2 391
Lämnade bidrag och gåvor	0	540
Kontorsmateriel och trycksaker	856	1 337
Hyra av anläggningstillgångar	6 294	6 268
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	4 600
Avtal vicevårdsuppdrag	52 731	27 427
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	21 875	0
	623 307	282 526

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	2 000	2 000
Vicevårdsarvode	0	16 665
Styrelsearvode	48 500	53 500
Sociala avgifter	9 976	21 296
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	60 476	93 461

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	1 505	2 401
Skattefria ränteintäkter	414	244
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	37 501	2 897
	39 420	5 542

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på banksskulder	575 743	508 253
Kostnadsränta för skatter och avgifter	2 311	712
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	392	0
	578 446	508 965

Not 9 Byggnader och mark

Föregående år: Investering i fiberinstallation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 946 232	44 831 969
Inköp		1 114 263
Mark	2 196 000	2 196 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 142 232	48 142 232
Ingående avskrivningar	-7 000 586	-6 561 460
Årets avskrivningar	-476 268	-439 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 476 854	-7 000 586
Utgående redovisat värde	40 665 378	41 141 646
Taxeringsvärden byggnader	45 440 000	45 949 000
Taxeringsvärden mark	38 835 000	30 785 000
	84 275 000	76 734 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	42 697 500	42 697 500
	42 697 500	42 697 500

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 814	24 153
Avräkningskonto HSB	1 839 106	1 676 153
	1 843 920	1 700 306

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	60 773	58 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 000
Upplupna ränteintäkter	12 518	2 897
	73 291	90 878

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

16 163 816 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden blir 372 656 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 25 841 536 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	16 163 816	7 492 656
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 541 000	20 584 816
	27 704 816	28 077 472

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	340 765	349 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 647	48 049
Upplupna räntekostnader	57 545	68 025
Upplupna arvoden	50 500	53 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	13 845	15 431
	484 302	534 020

Landskrona

Ronny Sandberg
Ordförande

Lennart Kolmodin

Eva Kristina Thor

Madeleine Berlin-Andersson

Marika Andersson

Kerstin Gunilla Ingegerd Sundving

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Ridderstedt
av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540048492

Dokument

Årsredovisning 716439-3840 HSB Brf Runstenen i
Landskrona 2024-01-01-2024-12-31
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-02-25 10:37:48 CET (+0100) av Natalie
Mitic (NM)
Färdigställt 2025-03-12 13:56:04 CET (+0100)

Initierare

Natalie Mitic (NM)
HSB Landskrona
natalie.mitic@hsb.se
+46760049936

Signerare

Marika Andersson (MA)
HSB Brf Runstenen
marika.c.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIKA ANDERSSON"
Signerade 2025-03-06 10:42:02 CET (+0100)

Madeleine Berlin-Andersson (MB)
HSB Brf Runstenen
madeleine.berlin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Brita
C Madeleine Berlin Andersson"
Signerade 2025-02-25 12:43:01 CET (+0100)

Lennart Kolmodin (LK)
HSB Brf Runstenen
lennart.kol@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART KOLMODIN"
Signerade 2025-02-25 15:29:25 CET (+0100)

Gunilla Sundving (GS)
HSB Brf Runstenen
gunilla.ving@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Gunilla Ingegerd Sundving"
Signerade 2025-02-25 14:33:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540048492

Ronny Sandberg (RS)
HSB Brf Runstenen
ronny@glumslov.net



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY SANDBERG"
Signerade 2025-03-04 10:18:41 CET (+0100)*

Pontus Ridderstedt (PR)
HSB Brf Runstenen
kyrkolycke@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS ELIAS RIDDERSTEDT"
Signerade 2025-03-12 09:54:24 CET (+0100)*

Carl Fagergren (CF)
BoRevision
carl.fagergren@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2025-03-12 13:56:04 CET (+0100)*

Eva Thor (ET)
HSB Brf Runstenen
eva.thor@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
KRISTINA THOR"
Signerade 2025-02-25 12:28:56 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runstenen i Landskrona, org.nr. 716439-3840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Ridderstedt
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540939374

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Runstenen i Landskrona
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-07 07:57:41 CET (+0100) av Natalie Mitic (NM)
Färdigställt 2025-03-12 13:55:50 CET (+0100)

Initierare

Natalie Mitic (NM)
HSB Landskrona
natalie.mitic@hsb.se
+46760049936

Signerare

Pontus Ridderstedt (PR)
HSB Brf Runstenen
kyrkolycke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS ELIAS RIDDERSTEDT"
Signerade 2025-03-08 09:27:56 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
BoRevision AB
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Carl Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"*
Signerade 2025-03-12 13:55:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor