

Årsredovisning
för
Brf Huddinge Runan
769627-8915

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Huddinge Runan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Taxeringsvärde är kr 107 242 000 varav byggnadsvärde kr 68 679 000 och markvärde kr 38 563 000.

Styrelse, revisorer t.o.m. ordinarie stämma 2024

Karolina Johansson	Styrelseledamot och ordförande. Avgick på egen begäran som ledamot och ordförande 2024-03-04.
Christin Bergström	Styrelseledamot och sekreterare. Tillträde som ordförande på extrastämma 2024-03-05.
Daniel Strachal	Styrelseledamot och kassör
Ulf Thunman	Styrelseledamot
Göran Lindqvist	Styrelseledamot
Bengt Johansson	Styrelsesuppleant

Revisor: Auktoriserad Revisor Eva Stein (Allegretto Revision)

Styrelse, revisorer fr.o.m. ordinarie stämma 2024

Christin Bergström	Styrelseledamot och ordförande
Daniel Strachal	Styrelseledamot och kassör
Claes Ihlman	Styrelseledamot och sekreterare
Göran Lindqvist	Styrelseledamot
Bengt Johansson	Styrelseledamot
Nakisa Löving	Styrelsesuppleant

Revisor: Auktoriserad Revisor Daniel Johansson (Conseil Revision AB)
Avgick på egen begäran som revisor 2024-09-10

Revisor: Auktoriserad Revisor Jan Lilja (Focus Revision AB)
Tillträde som revisor på extrastämma 2024-11-05

Förvaltning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 16 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontakt dagligen i olika föreningsangelägenheter.

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Bergman och Partner AB fram till 2024-11-30. Från den 2024-12-01 har styrelsen i den ekonomiska förvaltningen biträtts av H.A. Redovisning och Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Driftia Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med tillägg för styrelseansvar i Brandkontoret.

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

Medlemsinformation

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 176 medlemmar (f.år 178) och under året har 10 lägenheter överlåtits.

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

Föreningsaktiviteter

Genomförande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i samtliga fastigheter.

Utförande av enklare trädgårdsarbete.

Placering av julgranar på samtliga innergårdar.

Anordnat loppmarknad tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar.

Cykelrensning i cykelrum och cykelställ.

Ytterligare cykelrum öppnat i huset på Runvägen 1-5.

Renoveringar och underhållsarbeten

Reparation av asfaltshål, även kallade ”pott hål”.

Nytt räcke på p-platser längs Runvägen.

Monterat reflexmarkeringar på samtliga p-platser.

Inköp av nya torktumlare till samtliga tvättstugor.

Installation av nya dörrar till källaringångar.

Sortering av matavfall driftsatt.

Digitalisering av styrelserum med PC och skärm.

Årlig kontroll av fläktsystem på vindarna i samtliga fastigheter.

Planerade och påbörjade renoveringar/underhåll som planeras slutföras under 2025

Besiktning av ventilationskanaler i källare genomförd. Åtgärder planeras under 2025.

Elsäkerhetsbesiktning genomförd. Åtgärder planeras under 2025.

Källsortering planerad att införas i de tidigare stängda grovsoprummen för att möta nya krav som införs 2027.

Asfaltering av parkeringsplatserna längs Solfagravägen.

Ekonomi

Ekonomin i föreningen är stabil. Under det årliga mötet på banken i september omförhandlade vi ett lån som löpte ut under hösten. Lånet har nu en räntesats på 2,66% och en bindningstid på 3 år. Efter styrelsebeslut 2024 har vi valt att amortera även på detta lån med ett engångsbelopp motsvarande 0,5 % av det totala lånebeloppet dvs 575.000 kr.

Fastighetsskatt är beräknad med 1% på taxeringsvärdet för lokaler (2.242.000 kr) och kommunal fastighetsavgift är beräknad med 1.337 kr på bostadslägenhet.

Vi beslutade enhälligt att avgiften höjs med 5% för år 2025.

Revidering av Handboken gjord 2024-12-01

Föreningens underskott

Föreningens underskott beror på avskrivningarna, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens kassaflöde är positivt och avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

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

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 829	8 004	7 501	7 330
Resultat efter finansiella poster	-1 753	-1 926	-1 667	-781
Soliditet (%)	55,88	56,09	55,76	56,05
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	841	744	679	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 218	12 085	12 456	12 466
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 270	13 337	13 571	13 638
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	40	148	122
Räntekänslighet (%)	15,79	17,90	19,99	20,80
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	252	176	176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	81,61	79,70	77,32	76,10

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 453	97	2 100	-17 616	-1 926	149 109
Disposition av föregående års resultat:				-1 926	1 926	0
Avsättn fond yttre underhåll			400	-400		0
Öreutjämning				0		0
Årets resultat					-1 753	-1 753
Belopp vid årets utgång	166 453	97	2 500	-19 942	-1 753	147 355

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 941 806
årets förlust	-1 753 292
	-21 695 098

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-22 095 098
	-21 695 098

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	8 828 801	8 003 924
Övriga rörelseintäkter		1 332	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 830 133	8 003 924
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 365 515	-4 584 920
Övriga externa kostnader	4	-392 469	-397 461
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter		-274 225	-285 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 046 496	-2 043 766
Summa rörelsekostnader		-7 078 705	-7 311 609
Rörelseresultat		1 751 428	692 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334 972	116 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 839 692	-2 733 947
Summa finansiella poster		-3 504 720	-2 617 823
Resultat efter finansiella poster		-1 753 292	-1 925 508
Resultat före skatt		-1 753 292	-1 925 508
Årets resultat		-1 753 292	-1 925 508

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	249 221 233	251 210 719
Inventarier, verktyg och installationer	6	580 577	473 837
Summa materiella anläggningstillgångar		249 801 810	251 684 556

Summa anläggningstillgångar

249 801 810

251 684 556

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62 160	0
Övriga fordringar		0	-4 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 170	63 313
Summa kortfristiga fordringar		217 330	58 809

Kassa och bank

Bank		13 668 608	14 111 178
Summa kassa och bank		13 668 608	14 111 178
Summa omsättningstillgångar		13 885 938	14 169 987

SUMMA TILLGÅNGAR

263 687 748

265 854 543

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	166 453 236	166 453 236
Upplåtelseavgifter	97 132	97 132
Fond för yttre underhåll	2 500 000	2 100 000
Summa bundet eget kapital	169 050 368	168 650 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-19 941 806	-17 616 299
Årets resultat	-1 753 292	-1 925 508
Summa fritt eget kapital	-21 695 098	-19 541 807
Summa eget kapital	147 355 270	149 108 561

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	75 421 165	76 091 000
Summa långfristiga skulder	75 421 165	76 091 000

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	38 333 000	38 238 165
Leverantörsskulder	459 034	172 181
Skatteskulder	587 604	545 548
Övriga skulder	24 060	852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 507 615	1 698 236
Summa kortfristiga skulder	40 911 313	40 654 982

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

263 687 748

265 854 543

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 753 292	-1 925 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 046 496	2 043 766
Betald inkomstskatt	-254 944	20 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

38 260 138 538

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-62 160	55 936
Förändring av kortfristiga fordringar	-96 361	30 125
Förändring av leverantörsskulder	286 853	-115 758
Förändring av kortfristiga skulder	129 588	493 374

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 180 602 215

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-163 750	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-163 750 0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 349 213
Amortering av lån	-575 000	-1 634 053

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-575 000 715 160

Årets kassaflöde

-442 570 1 317 375

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	14 111 177	12 793 802
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut

13 668 607 14 111 177

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 205 054	6 379 017
Hyror bostäder	1 096 943	1 062 075
Hyror lokaler	76 843	63 266
Hyror garage och parkeringsplatser	437 467	379 975
Övriga intäkter	12 493	119 591
	8 828 800	8 003 924

Övriga rörelseintäkter (1 332 kr) avser återvunnen tidigare nedskriven kundfordran.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	1 629 398	1 689 343
Fastighetsel	262 996	286 473
Vatten/avlopp	486 048	404 790
Sophantering	284 570	415 974
Fastighetsskötsel	257 142	279 899
Snöröjning	124 382	171 736
Entreprenadkostnad städning	195 787	221 323
Försäkring	42 544	151 593
Kabel-TV/internet	158 349	125 474
Fastighetsskatt	321 740	278 234
Övriga reparationer	584 593	386 477
Övriga fastighetskostnader	17 965	24 365
San Sac sopkärl	0	149 238
	4 365 514	4 584 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	22 979	55 404
Tele och porto samt programvaror	4 832	14 604
Möteskostnad	1 138	500
Revisionsarvode	31 250	21 250
Ekonomisk förvaltning	234 743	215 325
Konsultarvoden	72 834	15 186
Övriga förvaltningskostnader	24 694	75 192
	392 470	397 461

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 283 712	269 283 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 283 712	269 283 712
Ingående avskrivningar	-18 072 993	-16 083 507
Årets avskrivningar	-1 989 486	-1 989 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 062 479	-18 072 993
Utgående redovisat värde	249 221 233	251 210 719
Taxeringsvärden byggnader	96 262 000	96 262 000
Taxeringsvärden mark	62 010 000	62 010 000
	158 272 000	158 272 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	798 562	798 562
Inköp	163 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	962 312	798 562
Ingående avskrivningar	-324 725	-270 445
Årets avskrivningar	-57 010	-54 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 735	-324 725
Utgående redovisat värde	580 577	473 837

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år från balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas mellan två och fem år efter balansdagen	75 421 165	76 091 000
	75 421 165	76 091 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 113.754.165 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 421 165	76 091 000
	75 421 165	76 091 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	38 333 000	38 333 000
	38 333 000	38 333 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000

Not 10 Rapport om årsredovisningen

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

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christin Bergström
Ordförande

Daniel Strachal

Claes Ihlman

Göran Lindqvist

Bengt Johansson

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

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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