

# ÅRSREDOVISNING

för

## Runsten Properties AB

Org.nr. 559174-0211

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	11

# Fastställelseintyg

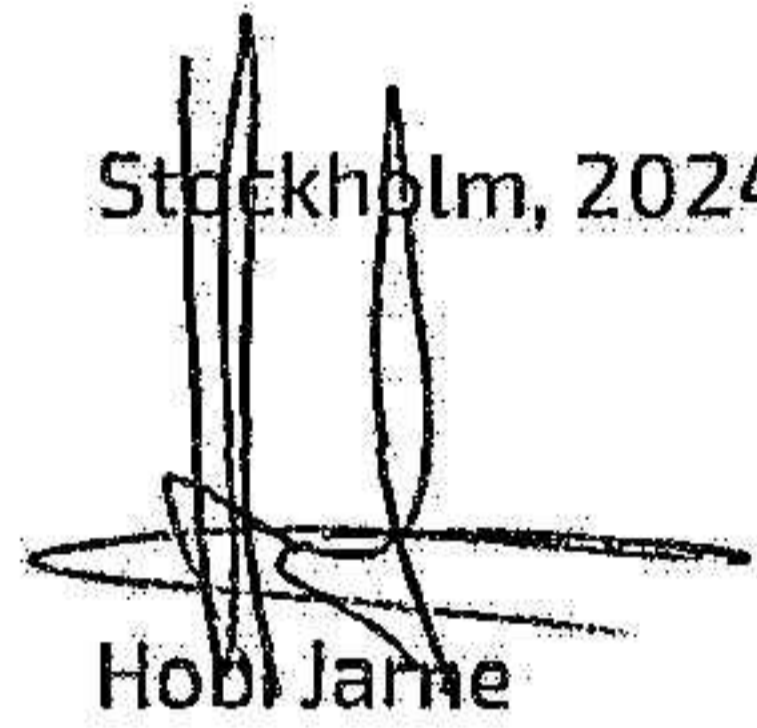
Runsten Properties AB (559174-0211)

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Runsten Properties AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm, 2024-06-01



Hobb Jame

Styrelsen och verkställande direktören för Runsten Properties AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva hästverksamhet såsom inackordering av privathästar, avel, tävlings- och träningsverksamhet, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Företaget har två huvudsakliga verksamhetsområden.

1. Handel med fastigheter och utveckling av dessa. Inom den sektorn ingår även utbyggnad av infrastruktur och försäljning av tjänster inom infrastruktur såsom avgifter för väg, vatten och avlopp samt entreprenadverksamhet.
2. Ridsportsverksamhet. Där ingår inackordering av hästar, anordnande av träningar, tävlingar och andra event som rör ridsport (främst inom, hopp, dressyr och fälttävlan). Viss uthyrning av lokaler och bostäder ingår också i verksamheten.

#### Framtidsutsikter

Ridsportsverksamheten har förberetts för att överlätas till ett eget bolag inom samma koncern. Faciliteter har förbättrats och satsningar har gjorts med att bygga nya hagområden, flera av stallarna är uppgraderade och elsäkerheten förbättrad. I samband med detta har även energieffektiva lösningar valts.

Inom fastigheter har styckeförsäljningar gått sakta p.g.a. rådande bostadsmarknad under hela året. Ett projekt med lägenheter har färdigställt och sålts till en bostadsrättsförening. Detta har lett till en kraftigt ökad omsättning i jämförelse med tidigare år. Lägenheterna är återköpta från föreningen och det ligger ingen vinst i detta projekt för än lägenheterna säljs till slutkund. Fortsatt utveckling av infrastruktur är utförd för att säkerställa kommande års utveckling. Sammantaget har detta lett till ett negativt resultat inom denna sektor.

Försäljningspriser på fastigheter är beroende av rådande bostadsmarknad, och kraftiga förändringar i denna kan ge effekt på förväntat resultat framöver.

Bolagets övergripande framtidsutsikter bedöms som goda, med tillfredställande vinstmarginal på försäljning av fastigheter, och åtgärder inom ridsport har lett till en ekonomiskt väl fungerande verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Krig i Ukraina har medfört prisökningar inom energi och byggsektorn, och den kraftiga inflationen och ökade räntekostnader har påverkat företagets vinstmarginaler. Bostadsmarknaden har varit trög, med minskad omsättning som följd, och prisutvecklingen låg.

En oenighet har uppkommit avseende en skuld på 3,3 Mkr för en entreprenad. Kostnaden är bokförd men Runsten Properties AB anser sig inte att vara betalningsskyldig. Den bokade kostnaden medför en kraftig försämring av 2023 års resultat.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1/1 2024 så har verksamheten delats upp i två separata bolag, ett för ridsport och ett för fastighetsutvecklingen med ett nytt holdingbolag på toppen av koncernen.

Den uppkomna oenigheten 2023 kvarstår.

Handwritten notes and signatures: "B", "PC", "JA", and "(S71)".

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	75 454	40 342	54 541	51 256	32 002
Resultat efter finansiella poster	-6 016	-2 051	871	2 774	1 055
Soliditet (%)	20,2	26,1	27,9	25,9	26,7

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	100 000	43 184 607	-2 050 831	41 133 776
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	-2 050 831	2 050 831	0
Utdelning till aktieägare	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-6 016 425	-6 016 425
Belopp vid årets utgång	100 000	41 133 776	-6 016 425	35 117 352

## Villkorade aktieägartillskott

	2023	2022	2021	2020	2019
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	39 500 644	39 500 644	39 500 644	39 500 644	39 500 644

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	41 133 776
Årets resultat	-6 016 425
Summa	35 117 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	35 117 352
Summa	35 117 352

Handwritten notes and signatures:

↓ W (SH)


HG PC JA

2024071902574

## Resultaträkning

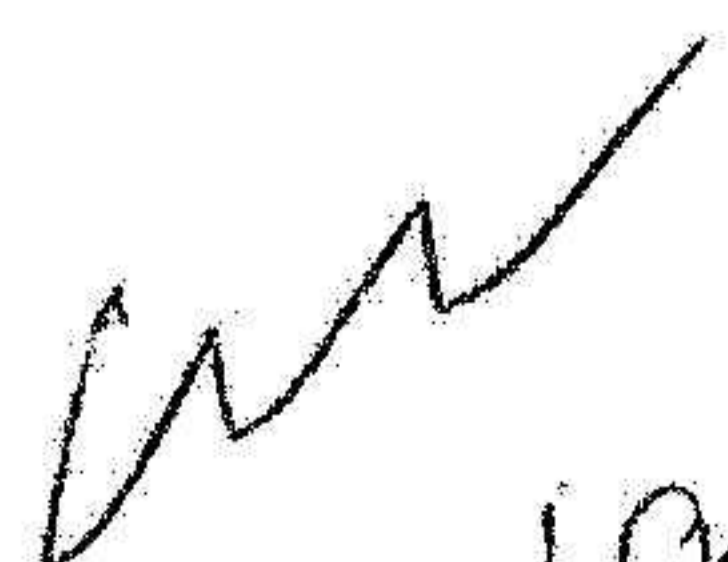
	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		76 751 266	40 342 097
Övriga rörelseintäkter		1 979 769	1 243 635
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>78 731 035</b>	<b>41 585 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Kostnader sålda tomter		-61 748 052	-20 376 557
Handelsvaror		-3 271 861	-4 517 089
Övriga externa kostnader		-7 234 217	-7 410 214
Personalkostnader	2	-8 119 584	-8 017 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 816 768	-2 398 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-83 190 481</b>	<b>-42 719 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 459 446</b>	<b>-1 133 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 615	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 617 593	-917 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 556 979</b>	<b>-917 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 016 425</b>	<b>-2 050 831</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 016 425</b>	<b>-2 050 831</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 016 425</b>	<b>-2 050 831</b>

2024071902575

  
 ISH  
 Bj PC XJ

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	49 837 390	48 887 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	1 663 598	2 097 494
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 766 272	2 611 055
Pågående nyanläggningar	6	6 199 819	5 863 051
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 467 079</b>	<b>59 458 936</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	7 500 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 967 079</b>	<b>59 458 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		0	273 274
Lager avstyckade tomter		78 405 021	84 435 927
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>78 405 021</b>	<b>84 709 201</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		723 413	1 329 023
Övriga fordringar	8	28 530 987	1 041 164
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	14 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 267	247 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 509 667</b>	<b>2 632 416</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		23 469	11 450 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 469</b>	<b>11 450 327</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 938 157</b>	<b>98 791 944</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>174 905 236</b>	<b>158 250 880</b>

  
 ISM  
 K  
 K

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		41 133 776	43 184 607
Årets resultat		-6 016 425	-2 050 831
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>35 117 352</b>	<b>41 133 776</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 217 352</b>	<b>41 233 776</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	9	600 540	0
Övriga skulder till kreditinstitut		4 184 940	4 820 152
Övriga långfristiga skulder		104 153 269	104 153 269
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10, 11</b>	<b>108 938 749</b>	<b>108 973 421</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		635 219	764 014
Leverantörsskulder		4 169 085	6 014 111
Skatteskulder		98 071	485 656
Övriga skulder		24 263 942	474 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 582 819	304 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 749 135</b>	<b>8 043 683</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>174 905 236</b>	<b>158 250 880</b>

2024071902577

  
 ISH  
 PC  
 JA

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	50, 33, 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5, 10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

## Noter till resultaträkning

### 2 Medelantalet anställda

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantal anställda	17	17

## Noter till balansräkning

### 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 924 193	64 365 625
Inköp	2 319 745	5 701 503
Försäljningar/utrangeringar	-336 944	-24 561
Avstyckning tomter		-18 118 374
Utgående anskaffningsvärden	53 906 994	51 924 193
Ingående avskrivningar	-3 036 851	-2 224 362
Försäljningar/utrangeringar	19 656	
Årets avskrivningar	-1 052 408	-812 489
Utgående avskrivningar	-4 069 603	-3 036 851
<b>Redovisat värde</b>	<b>49 837 391</b>	<b>48 887 342</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 347 000	10 347 000
Taxeringsvärden mark	16 212 000	16 212 000
	26 559 000	26 559 000

W  
ISH  
PC JS

## 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 481 304	3 459 109
Inköp	33 500	52 195
Försäljningar/utrangeringar	-34 612	-30 000
Utgående anskaffningsvärden	3 480 192	3 481 304
Ingående avskrivningar	-1 383 810	-961 860
Försäljningar/utrangeringar	9 516	31 500
Årets avskrivningar	-442 300	-453 450
Utgående avskrivningar	-1 816 594	-1 383 810
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 663 598</b>	<b>2 097 494</b>

## 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 540 090	5 540 090
Inköp	153 342	0
Försäljningar/utrangeringar	-590 000	0
Utgående anskaffningsvärden	5 103 432	5 540 090
Ingående avskrivningar	-2 929 035	-2 121 441
Årets avskrivningar	-956 796	-807 594
Utgående avskrivningar	-3 337 160	-2 929 035
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 766 272</b>	<b>2 611 055</b>

## 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 892 542	6 358 239
Rörelseförvärv	702 039	534 303
Utgående anskaffningsvärden	7 594 581	6 892 542
Ingående avskrivningar	-1 029 491	-697 519
Årets avskrivningar	-365 272	-331 973
Utgående avskrivningar	-1 394 763	-1 029 492
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 199 818</b>	<b>5 863 050</b>

2024071902579



Handwritten signature and initials, including 'ISH' and 'PC'.

## 7 Långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	7 500 000	0
Utgående anskaffningsvärden	7 500 000	
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 500 000</b>	

## Kommentar

Fordran avser lån i samband med försäljning av fastighet till bostadsrättsförening.

## 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	530 987	1 041 164
Fordran på bostadsrättsförening avseende sålda fastigheter	28 000 000	0
	28 530 987	1 041 164

## 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	900 000	900 000
Utnyttjad kredit uppgår till	600 540	0

## 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som forfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	104 153 269	104 153 269

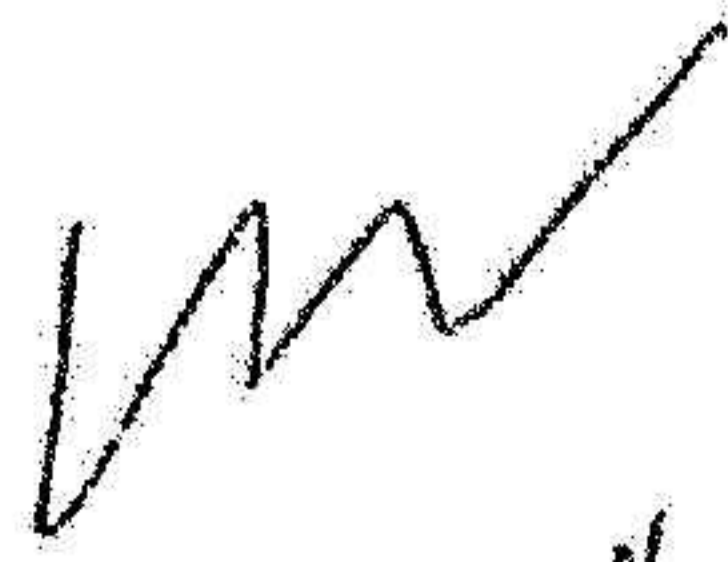
2024071902580

Handwritten signature and initials:   
 [Signature]   
 LS   
 PC   
 MS

## 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:1	34 000 000	79 000 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:52	7 500 000	
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:53	7 500 000	
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:54	7 500 000	
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:56	7 500 000	
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:92	7 500 000	
Tillgångar med äganderättsförbehåll	2 379 562	2 931 977
	73 879 562	81 931 977
Säkerhet för ägarlån 60 Mkr		
Generell pantsättning hos banken 6 Mkr		
Utan säkerhet 5,5 Mkr		

2024071902581

  
LOTH  
PC  
M

## Underskrifter av årsredovisning

2024071902582



Ingrid Simson Hedlund

2024-05-24

Styrelseordförande



Christopher MacDermott

2024-05-24

Styrelseledamot



Pedro Cerqueira Mendes e Lopo Cajarabille


2024-05-24

Styrelseledamot

Howard Simson

2024-05-24

Styrelseledamot



Hobi Jarne

2024-05-24

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

24-05-24



Anders Hallgren

Revisor, Auktoriserad

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Runsten Properties AB  
Org.nr 559174-0211

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Runsten Properties AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Runsten Properties ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Runsten Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Runsten Properties AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Runsten Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

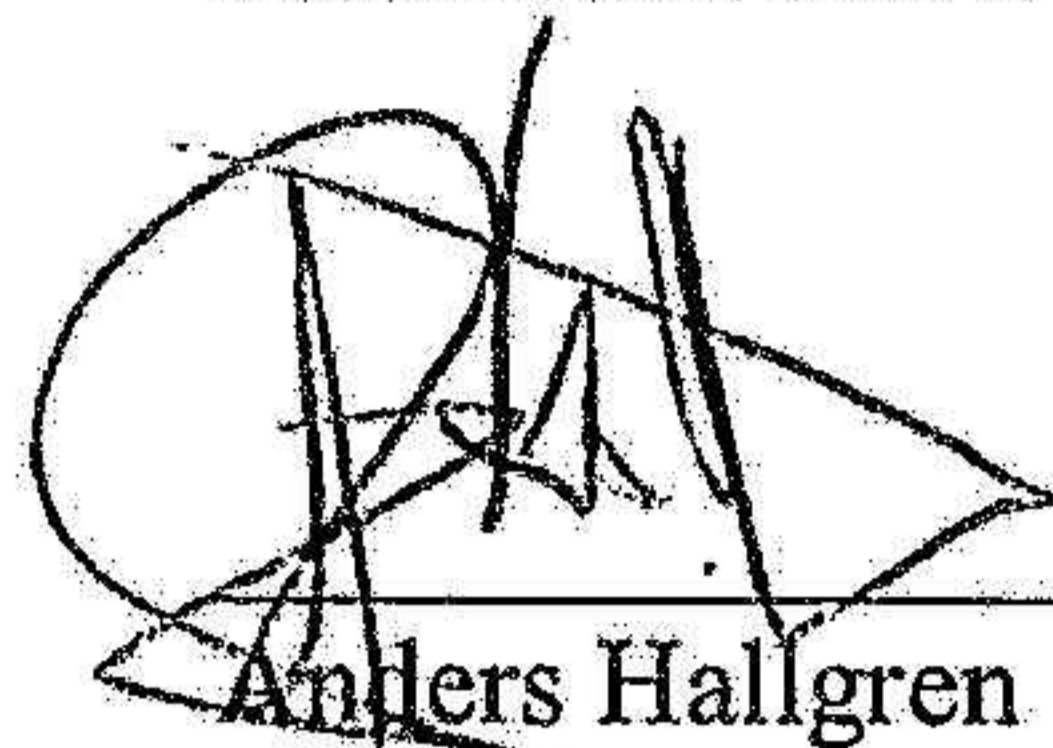
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 maj 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Anders Hallgren', written over a horizontal line.

Anders Hallgren  
Auktoriserad revisor

2024071902585