

Fastställelseintyg

Runsten Properties AB (559174-0211)

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Stockholm, 2025-06-30

Årsredovisning

för

Runsten Properties AB

Org.nr. 559174-0211

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen och verkställande direktören för Runsten Properties AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva handel med fastigheter och utveckling av dessa. Företaget arbetar även med utbyggnad av infrastruktur och försäljning av tjänster inom infrastruktur såsom avgifter för väg, vatten och avlopp samt entreprenadverksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Framtidsutsikter

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, bebyggda eller obebyggda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ridsportsverksamheten har överlåtits helt till ett eget bolag inom samma koncern.

Bostadsmarknaden har varit väldigt trög. Sammantaget med överlåtelsen av ridsportsverksamheten har minskade försäljningar lett till en kraftigt minskad omsättning för året.

Fortsatt utveckling av infrastruktur har pågått för att säkerställa kommande års utveckling. En stor del av infrastrukturen för utvecklingsområdet är färdigställt under 2024, vilket leder till minskade kostnader framöver. Att bolaget har fortsatt utbyggnaden av infrastruktur har dock medfört en belastning av resultatet för 2024. Bolaget har nu stora tillgångar i lager redo att avyttras.

En oenighet kvarstår avseende en skuld på 3,3 Mkr för en entreprenad. Kostnaden är bokförd men Runsten Properties AB anser sig inte att vara betalningsskyldig. Löpande kostnader för osålda lägenheter, räntekostnader och advokatkostnader medför även det en belastning på 2024 års resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den uppkomna oenigheten avseende 3,3 Mkr från 2023 kvarstår.

Bostadsmarknaden börjar ljusna i takt med räntesänkningar, och vi ser ett ökat intresse för bl.a. obebyggda fastigheter och bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 552	76 751	40 342	54 541	51 256
Resultat efter finansiella poster	-9 759	-6 016	-2 051	871	2 774
Soliditet (%)	16,7	20,2	26,1	27,9	25,9

2025090301575

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	41 133 776	-6 016 425	35 217 352
Balanseras i ny räkning	0	-6 016 425	6 016 425	0
Utdelning till aktieägare	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-9 080 453	-9 080 453
Belopp vid årets utgång	100 000	35 117 351	-9 080 453	26 136 898

Villkorade aktieägartillskott

	2024	2023	2022	2021	2020
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	39 500 644	39 500 644	39 500 644	39 500 644	39 500 644

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	35 117 352
Årets resultat	-9 080 453
Summa	26 036 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	26 036 898
Summa	26 036 898

2025090301576

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		9 551 979	76 751 266
Övriga rörelseintäkter	2	1 225 992	1 979 769
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 777 971	78 731 035
Rörelsekostnader			
Kostnader sålda objekt		-7 897 413	-61 748 052
Råvaror och förnödenheter	3	-1 329 248	-3 271 861
Övriga externa kostnader		-4 725 810	-7 234 217
Personalkostnader	4	-4 118 768	-8 119 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 130 986	-2 816 768
Övriga rörelsekostnader		-32 508	
Summa rörelsekostnader		-20 234 733	-83 190 482
Rörelseresultat		-9 456 762	-4 459 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287 103	60 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 220	-1 617 593
Summa finansiella poster		-302 117	-1 556 979
Resultat efter finansiella poster		-9 758 879	-6 016 425
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		678 426	0
Summa bokslutsdispositioner		678 426	0
Resultat före skatt		-9 080 453	-6 016 425
Årets resultat		-9 080 453	-6 016 425

2025090301577

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 491 285	49 837 390
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 345 491	1 663 598
Inventarier, verktyg och installationer	7	939 566	1 766 272
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 552 910	6 199 819
Summa materiella anläggningstillgångar		20 329 252	59 467 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	9	24 405 000	0
Andra långfristiga fordringar	10	7 500 000	7 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 905 000	7 500 000
Summa anläggningstillgångar		52 234 252	66 967 079
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		72 292 824	78 405 021
Pågående arbete för annans räkning		0	0
Summa varulager m.m.		72 292 824	78 405 021
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 173 305	723 413
Fordringar hos koncernföretag		677 970	0
Övriga fordringar	11	28 476 806	28 530 987
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 172	255 267
Summa kortfristiga fordringar		30 474 253	29 509 667
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 972 946	23 469
Summa kassa och bank		1 972 946	23 469
Summa omsättningstillgångar		104 740 024	107 938 157
SUMMA TILLGÅNGAR		156 974 276	174 905 236

2025090301578

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 117 352	41 133 776
Årets resultat		-9 080 453	-6 016 425
Summa fritt eget kapital		26 036 898	35 117 352
Summa eget kapital		26 136 898	35 217 352
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	0	600 540
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 782 201	4 184 940
Övriga skulder	12	122 414 679	104 153 269
Summa långfristiga skulder		126 196 880	108 938 749
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		402 744	635 219
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		3 874 955	4 169 085
Skatteskulder		6 158	98 071
Övriga skulder		245 755	24 263 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 887	1 582 819
Summa kortfristiga skulder		4 640 498	30 749 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 974 276	174 905 236

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

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

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktslag

Intäktslag	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	145 362	902 931
Hysesintäkter	311 212	242 776
Vinst vid avyttring av maskiner	517 892	584 383
Erhållna bidrag och ersättning för personal	251 526	249 679
Totalt	1 225 992	1 979 769

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadslag

Kostnadslag	2024-12-31	2023-12-31
Kostnader som vidarefakturerats Runsten Equestrian AB	110 577	2 634 777
Legoarbeten och underentreprenader	892 133	589 305
Inköp material	326 539	47 778
Totalt	1 329 248	3 271 861

Not 4 – Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	5,00	17,00

Kommentar till upplysning om medelantalet anställda

Stor del av verksamheten med personal har överlåtits till ett nytt bolag inom samma koncern.

Not 5 – Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 906 994	51 924 193
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	2 319 745
Överlåtelse	-39 760 151	0
Försäljningar/utrangeringar	-140 000	-336 944
Utgående anskaffningsvärden	14 006 843	53 906 994
Ingående avskrivningar	-4 069 603	-3 036 851
Förändringar av avskrivningar		
Överlåtelse	4 667 668	0
Försäljningar/utrangeringar	0	19 656
Årets avskrivningar	-1 113 623	-1 052 408
Utgående avskrivningar	-515 558	-4 069 603
Redovisat värde	13 491 285	49 837 391
Taxeringsvärden byggnad	29 345 000	22 583 000
Taxeringsvärden mark	50 697 000	46 339 000
Totalt	80 042 000	68 922 000

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Stor del av verksamheten med byggnader och mark har överlåtits till ett nytt bolag inom samma koncern.

2025090301580

Not 6 – Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 480 192	3 481 304
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	70 415	33 500
Överlåtelse	-930 125	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-34 612
Utgående anskaffningsvärden	2 620 482	3 480 192
Ingående avskrivningar	-1 816 594	-1 383 810
Förändringar av avskrivningar		
Överlåtelse	782 014	0
Försäljningar/utrangeringar	0	9 516
Årets avskrivningar	-240 412	-442 300
Utgående avskrivningar	-1 274 992	-1 816 594
Redovisat värde	1 345 490	1 663 598

Not 7 – Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 103 432	5 540 090
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	153 342
Överlåtelse	-2 656 414	0
Försäljningar/utrangeringar	-120 162	-590 000
Utgående anskaffningsvärden	2 326 856	5 103 432
Ingående avskrivningar	-3 337 160	-2 929 035
Förändringar av avskrivningar		
Överlåtelse	2 282 694	0
Försäljningar/utrangeringar	20 027	548 671
Årets avskrivningar	-352 851	-956 796
Utgående avskrivningar	-1 387 290	-3 337 160
Redovisat värde	939 566	1 766 272

Kommentar till specifikation av inventarier, verktyg och installationer

Stor del av verksamheten med inventarier har överlåtits till ett nytt bolag inom samma koncern.

2025090301582

Not 8 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 594 581	6 892 542
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	803 655	702 039
Överlåtelse	-2 761 659	0
Utgående anskaffningsvärden	5 636 577	7 594 581
Ingående avskrivningar	-1 394 763	-1 029 491
Överlåtelse	717 171	0
Årets avskrivningar	-406 068	-365 272
Utgående avskrivningar	-1 083 660	-1 394 763
Redovisat värde	4 552 917	6 199 818

Not 9 – Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Fordran systerbolag Runsten Equestrian AB	37 580 000	0
Skuld moderbolag Runsten Holding AB	-13 175 000	0
Utgående anskaffningsvärden	24 405 000	0
Redovisat värde	24 405 000	0

Kommentar till specifikation av fordringar hos koncernföretag

Fordran avser lån i samband med överlåtelse av verksamhet till annat bolag i koncernen samt skuld till moderbolaget som kvittas mot fordran.

Not 10 – Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 500 000	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	0	7 500 000
Utgående anskaffningsvärden	7 500 000	7 500 000
Redovisat värde	7 500 000	7 500 000

Kommentar till specifikation av andra långfristiga fordringar

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

2025090301583

Not 11 – Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	476 806	530 987
Fordran på bostadsrättsförening avseende sålda fastigheter	28 000 000	28 000 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	28 476 806	28 530 987

Not 12 – Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	122 414 679	104 153 269

Not 13 – Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp	900 000	900 000

Kommentar till specifikation av checkräkningskredit

Ej utnyttjad kredit vid årets slut.

Not 14 – Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:1	34 000 000	34 000 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:52	7 500 000	7 500 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:53	7 500 000	7 500 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:54	7 500 000	7 500 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:56	7 500 000	7 500 000
Fastighetsinteckning Haninge Runsten 1:92	7 500 000	7 500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 619 560	2 379 562
Summa ställda säkerheter	73 119 560	73 879 562

Kommentar till specifikation av ställda säkerheter

Säkerhet för ägarlån 60 Mkr
Generell pantsättning hos banken 6 Mkr
Utan säkerhet 5,5Mkr

2025090301584

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm

Ingrid Simson Hedlund

2025-06-30

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Pedro Cerguiera Mendes e Lopo Cajarabille

2025-06-30

Styrelseledamot

Håbi Jarne

2025-06-30

Verkställande direktör

Christopher MacDermott

2025-06-30

Styrelseledamot

Howard Simson

2025-06-30

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-30

Anders Hallgren

Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024-12-31 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. 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 2024 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 juni 2025



Anders Hallgren
Auktoriserad revisor

2025090301587