

# Årsredovisning

för

## Runö 7:12 Fastighets AB

559126-1796

Räkenskapsåret

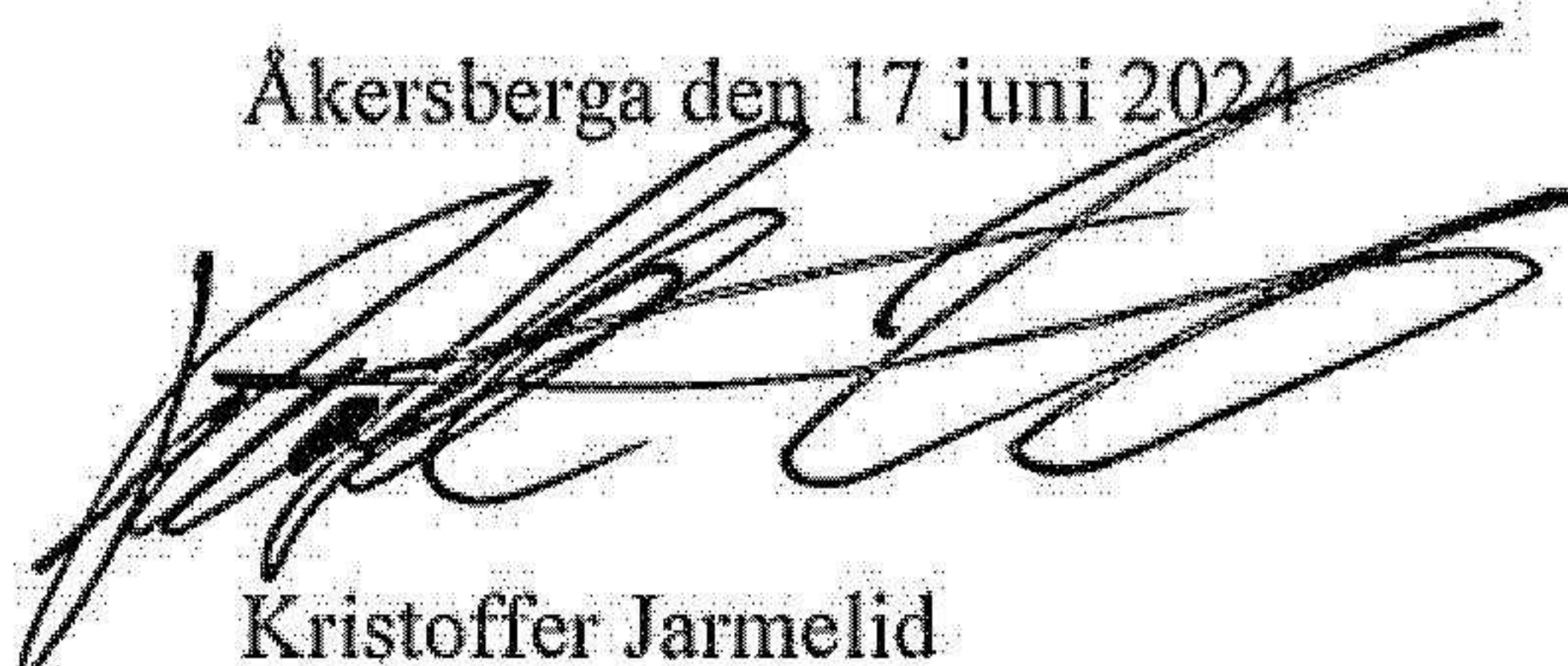
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Runö 7:12 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Åkersberga den 17 juni 2024



Kristoffer Jarmelid

**Årsredovisning**  
för  
**Runö 7:12 Fastighets AB**  
559126-1796  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Runö 7:12 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Österåker.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2023 bytte företaget namn från Nyfosa Runö 7:12 fastighets AB till Runö 7:12 Fastighets AB. Detta skedde i samband med att Tunaborgen Runö Fastighet AB förvärvade bolaget från Nyfosa Polly Holdco 5 AB och Nyfosa Totte Holdco 4 A.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	423	393	357	357	383
Resultat efter finansiella poster	170	164	-200	-55	95
Soliditet (%)	5,5	1,0	1,0	1,8	3,1

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-365 134
årets vinst	134 924
	<b>-230 210</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-230 210
	<b>-230 210</b>

Se detaljerad översikt för rapport över förändringar i eget kapital på sida 5.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		422 956	393 428
Övriga rörelseintäkter		11 276	1
		<b>434 232</b>	<b>393 429</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-32 907	-39 974
Övriga externa kostnader		-45 611	-94 525
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 265	-37 440
		<b>-139 783</b>	<b>-171 939</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 449</b>	<b>221 490</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-124 711	-57 174
		<b>-124 510</b>	<b>-57 147</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 939</b>	<b>164 343</b>
Bokslutsdispositioner		0	-159 962
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 939</b>	<b>4 381</b>
Skatt på årets resultat	3	-35 015	-13 468
<b>Årets resultat</b>		<b>134 924</b>	<b>-9 087</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 899 093	3 460 358
		<b>3 899 093</b>	<b>3 460 358</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 899 093</b>	<b>3 460 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	0	77 000
Övriga fordringar		81	19 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 278	0
		<b>11 359</b>	<b>96 035</b>
<i>Kassa och bank</i>		254 554	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>265 913</b>	<b>96 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 165 006</b>	<b>3 556 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	397 000	0
		<b>447 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-365 134	-12 940
Årets resultat		134 924	-9 087
		<b>-230 210</b>	<b>-22 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>216 790</b>	<b>27 973</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	13 000	13 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	453 993	13 399
<b>Summa avsättningar</b>		<b>453 993</b>	<b>13 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 143 200	0
Skulder till koncernföretag		1 015 842	2 182 082
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 159 042</b>	<b>2 182 082</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		91 200	0
Leverantörsskulder		14 098	0
Skulder till koncernföretag		15 995	1 318 748
Aktuella skatteskulder		40 900	1 192
Övriga skulder		21 066	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	138 922	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>322 181</b>	<b>1 319 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 165 006</b>	<b>3 556 393</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>50 000</b>		<b>-12 940</b>	<b>-9 087</b>	<b>27 973</b>
Uppskjuten skatt avseende skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastighet			-343 107		-343 107
Omföring av föregående års resultat			-9 087	9 087	0
Årets resultat				134 924	134 924
Uppskrivningsfond per 231231		397 000			397 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>397 000</b>	<b>-365 134</b>	<b>134 924</b>	<b>216 790</b>

h

2024070533342

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen sker.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider industribyggnad	Antal år
Stomme	100
Stommekompletteringar/innerväggar	50
Värme	40
El	40
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	10
Ventilation	20
Fasad	40
Yttertak	40
Markanläggningar	85

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Soliditet (%)**

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

2024070533344

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-33 553	-57 174
Räntekostnader för långfristiga skulder	-91 158	0
	<b>-124 711</b>	<b>-57 174</b>

**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
Aktuell skatt	-40 528	-8 739
Uppskjuten skatt	5 513	-4 729
Skatt på årets resultat	<b>-35 015</b>	<b>-13 468</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 620 505	3 620 505
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 620 505</b>	<b>3 620 505</b>
Ingående avskrivningar	-160 147	-122 708
Årets avskrivningar	-61 265	-37 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-221 412</b>	<b>-160 147</b>
Årets uppskrivningar	500 000	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>500 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 899 093</b>	<b>3 460 358</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 000	77 000
Avgående fordringar	-77 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>77 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>77 000</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	397 000	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>397 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022 - nr 2	13 000	13 000
	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	52	

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	-350 993	-350 993
	-103 000	-103 000
	<b>-453 993</b>	<b>-453 993</b>

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	-13 399	-13 399
	<b>-13 399</b>	<b>-13 399</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
-13 399	-453 993
<b>-13 399</b>	<b>-453 993</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 778 400	0
	<b>1 778 400</b>	<b>0</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	110 416	0
Upplupna räntekostnader	28 506	0
	<b>138 922</b>	<b>0</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter till förmån för kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckning	2 280 000	2 248 500
	<b>2 280 000</b>	<b>2 248 500</b>

den 17 juni 2024

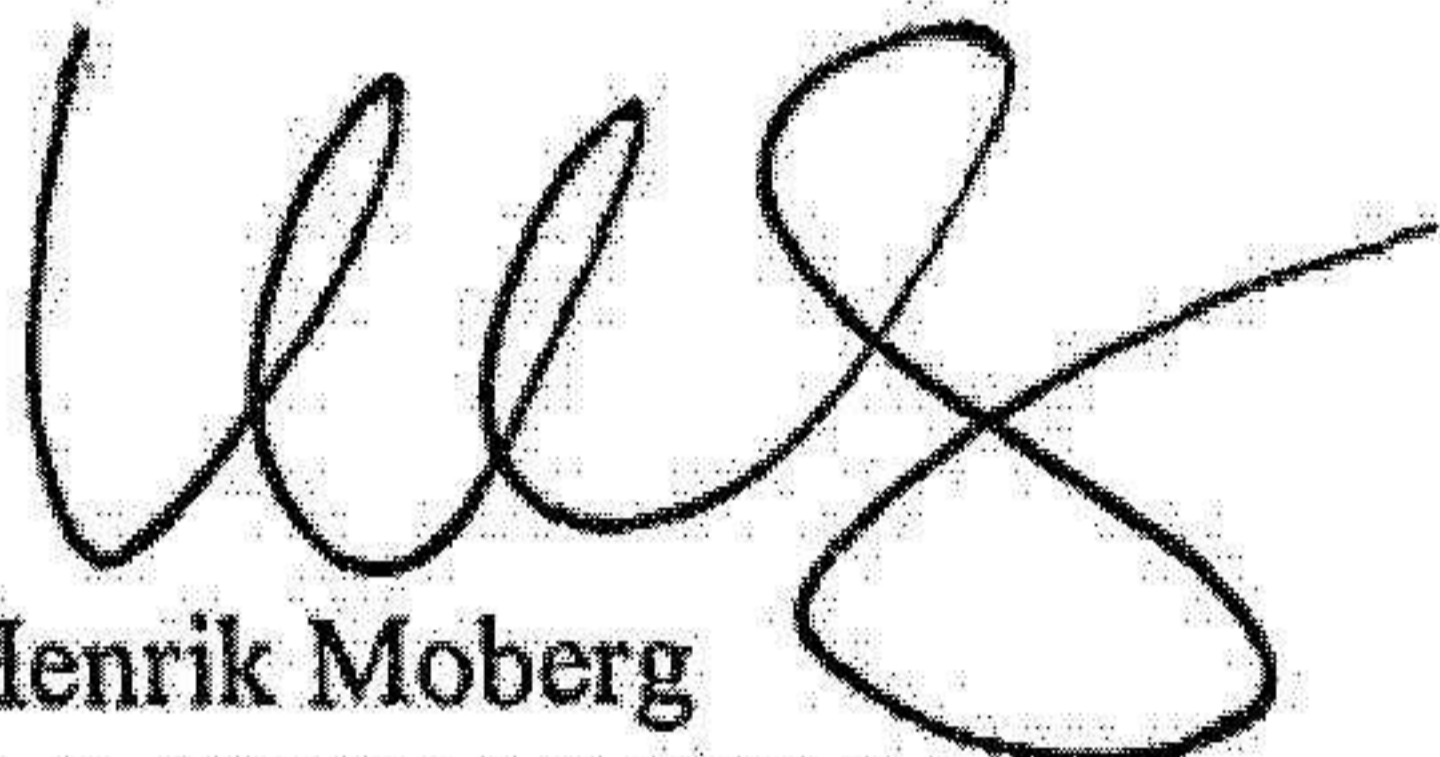


Kristoffer Jarmelid  
Styrelseledamot



Carl Bergström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2024



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Runö 7:12 Fastighets AB  
Org.nr 559126-1796

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Runö 7:12 Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Runö 7:12 Fastighets 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 Runö 7:12 Fastighets 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 bolagets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 förvaltning för Runö 7:12 Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Runö 7:12 Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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.


### *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 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 revisions sed 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.

Täby den 17 juni 2024



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

Följande handling fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § och 9 kap 23 a § aktiebolagslagen.



KPMG  
Box 382  
101 27 Stockholm

Besöksadress Vasagatan 16  
Telefon 08-723 93 00  
Fax 08-10 52 58  
Internet [www.kpmg.se](http://www.kpmg.se)

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall

2023-04-28

**Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551) och underrättelse enligt 9 kap. 23 a § enligt samma lag avseende Nyfosa Runö 7:12 Fastighets AB 559126-1796**

Vårt uppdrag som revisorer i Nyfosa Runö 7:12 Fastighets AB har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma den 28 april 2023.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till vår kännedom.

Skälet till att vårt uppdrag upphör i förtid är att bolaget önskar byta revisorer till samma revisionsfirma som i koncernen i övrigt.

Stockholm dag som ovan

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Tatijana Strömstedt*  
80FFAC21A24546B...

Tatijana Strömstedt

Auktoriserad revisor

Kopia: Styrelsen för Nyfosa Runö 7:12 Fastighets AB

Stina Lindh Hök

Box 4044

131 04 Nacka

2024070533351