

# Årsredovisning

för

## Runö 7:165 Fastighets AB

559126-1820

Räkenskapsåret

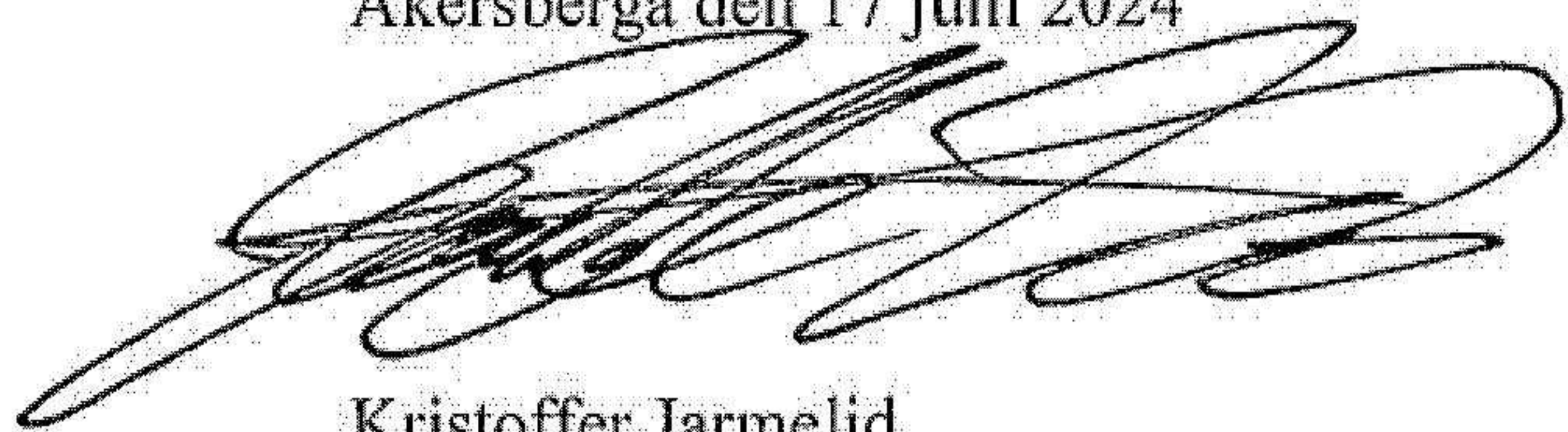
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Runö 7:165 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2024. 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 7:165 Fastighets AB**  
559126-1820  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Runö 7:165 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 2023 bytte företaget namn från Nyfosa Runö 7:165 Fastighets AB till Runö 7:165 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 AB.


Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 238	3 301	3 192	3 176	2 953
Resultat efter finansiella poster	523	1 311	1 411	1 483	1 161
Soliditet (%)	3,8	0,5	5,1	2,8	6,0

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 788 648
årets vinst	139 515
	<b>-4 649 133</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 649 133
	<b>-4 649 133</b>

För en detaljerad översyn, se sida 5 förändring av eget kapital.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 238 043	3 301 104
Övriga rörelseintäkter		43 782	26 847
		<b>3 281 825</b>	<b>3 327 951</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-349 023	-308 381
Övriga externa kostnader		-96 347	-163 075
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 819	-611 388
		<b>-1 208 189</b>	<b>-1 082 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 073 636</b>	<b>2 245 107</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 479	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 555 404	-934 276
		<b>-1 550 925</b>	<b>-934 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>522 711</b>	<b>1 310 831</b>
Bokslutsdispositioner		0	-2 448 777
<b>Resultat före skatt</b>		<b>522 711</b>	<b>-1 137 946</b>
Skatt på årets resultat	3	-383 196	-90 126
<b>Årets resultat</b>		<b>139 515</b>	<b>-1 228 072</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

44 988 328

37 599 514

44 988 328

37 599 514

**Summa anläggningstillgångar**

44 988 328

37 599 514

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

359 562

0

Fordringar hos koncernföretag

5

0

2 245 504

Övriga fordringar

4 712

1 085

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 788

0

408 062

2 246 589

*Kassa och bank*

975 415

0

**Summa omsättningstillgångar**

1 383 477

2 246 589

**SUMMA TILLGÅNGAR**

46 371 805

39 846 103

<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	6 352 000	0
		<b>6 402 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 788 648	1 364 030
Årets resultat		139 515	-1 228 072
		<b>-4 649 133</b>	<b>135 958</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 752 867</b>	<b>185 958</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	6 763 600	259 255
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 763 600</b>	<b>259 255</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 688 000	0
Skulder till koncernföretag		11 501 865	34 711 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 189 865</b>	<b>34 711 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 008 000	0
Leverantörsskulder		1 860	0
Skulder till koncernföretag		15 995	3 647 638
Aktuella skatteskulder		451 794	137 569
Övriga skulder		172 614	51 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 015 210	853 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 665 473</b>	<b>4 689 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 371 805</b>	<b>39 846 103</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>1 364 030</b>	<b>-1 228 072</b>	<b>185 958</b>
Uppskjuten skatt avseende skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde avseende fastighet			-4 924 606		-4 924 606
Omföring av föregående års resultat			-1 228 072	1 228 072	0
Uppskrivningsfond per 231231		6 352 000			6 352 000
Årets resultat				139 515	139 515
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>6 352 000</b>	<b>-4 788 648</b>	<b>139 515</b>	<b>1 752 867</b>

## 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 uthyrning 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	65
Värme	40
El	40
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	10
Ventilation	20
Fasad	40
Yttertak	40
Markanläggningar	40

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### 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 netto redovisas 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 lagstads. 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. *u*

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-540 681	-930 710
Skattefria räntekostnader	-7 190	-3 566
Räntekostnader övriga	-1 007 533	0
	<b>-1 555 404</b>	<b>-934 276</b>

**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
Aktuell skatt	-451 457	0
Uppskjuten skatt	68 261	-90 126
Skatt på årets resultat	<b>-383 196</b>	<b>-90 126</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 352 320	40 352 320
Inköp	151 633	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>40 503 953</b>	<b>40 352 320</b>
Ingående avskrivningar	-2 752 806	-2 141 418
Årets avskrivningar	-762 819	-611 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-3 515 625</b>	<b>-2 752 806</b>
Årets uppskrivningar	8 000 000	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<b>8 000 000</b>	
Utgående redovisat värde	<b>44 988 328</b>	<b>37 599 514</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 245 504	2 245 504
Avgående fordringar	-2 245 504	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>2 245 504</b>
Utgående redovisat värde	<b>0</b>	<b>2 245 504</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till fonden per 231231	6 352 000	0
Belopp vid årets utgång	<b>6 352 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	-6 763 600	-6 763 600
	<b>-6 763 600</b>	<b>-6 763 600</b>

2022-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	-259 255	-259 255
	<b>-259 255</b>	<b>-259 255</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	-259 255	-6 763 600
	<b>-259 255</b>	<b>-6 763 600</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 656 000	
	<b>19 656 000</b>	

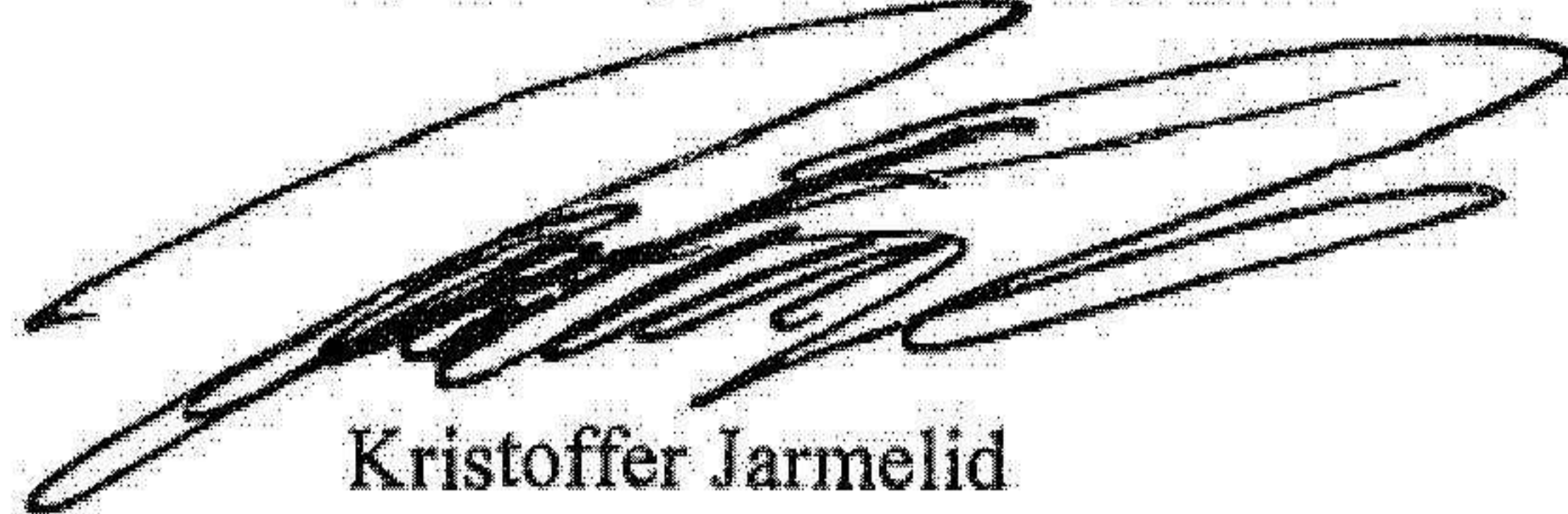
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	692 583	853 157
Upplupna räntekostnader	315 065	
Upplupna driftkostnader	7 562	
	<b>1 015 210</b>	<b>853 157</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter till förmån för kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	31 915 000	31 915 000
	<b>31 915 000</b>	<b>31 915 000</b>

Åkersberga den 17 juni 2024

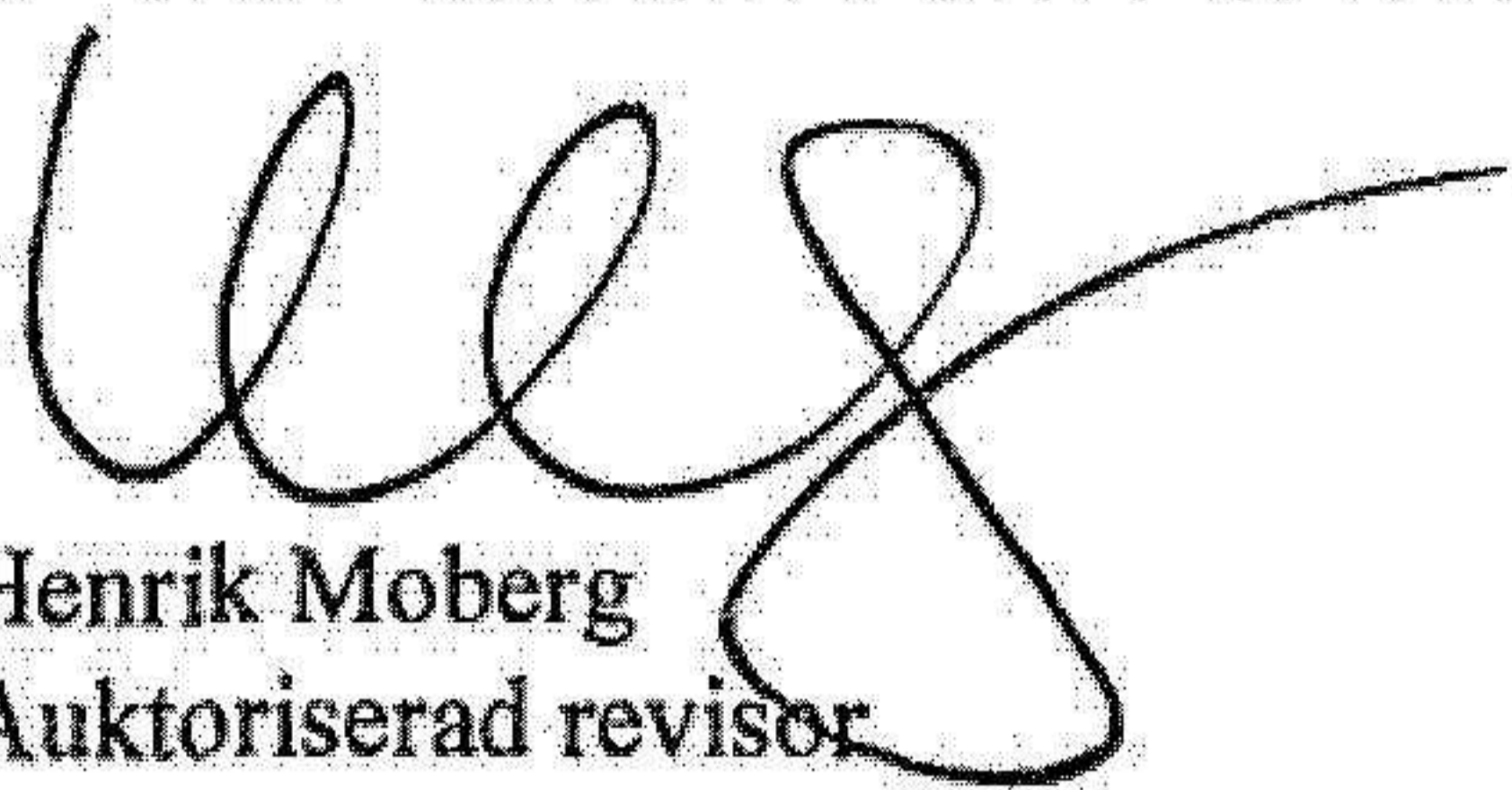


Kristoffer Jarmelid  
Styrelseledamot



Carl Bergström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2024



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Runö 7:165 Fastighets AB  
Org.nr 559126-1820

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Runö 7:165 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 7:165 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 7:165 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 7:165 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Runö 7:165 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.

### *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 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. *h*

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

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 7:165 Fastighets AB 559126-1820**

Vårt uppdrag som revisorer i Nyfosa Runö 7:165 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*  
86FFAC21A24548B...

Tatijana Strömstedt

Auktoriserad revisor

Kopia: Styrelsen för Nyfosa Runö 7:165 Fastighets AB

Stina Lindh Hök

Box 4044

131 04 Nacka

2024070513993