

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten

Org.nr. 769641-7026

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen bildades i december 2022 och har under 2023 förvärvat och tillträtt fastigheten Haninge Runsten 1:55, som omfattar 11 lägenheter. Samtliga lägenheter på fastigheten är upplåtna. Runsten Properties AB har, som stöd för föreningens ekonomi, förvärvat bostadsrätter i föreningen i avvaktan på vidareförsäljning till privatpersoner. Under 2023 har en av dessa bostadsrätter sålts vidare till privatperson.

Tillträde av fastigheten Haninge Runsten 1:56, som omfattar ytterligare 12 lägenheter, har ännu inte skett och planeras ske under 2026. Runsten Properties AB har även åtagit sig att förvärva bostadsrätterna i denna fastighet vid tillträdet, som stöd för föreningens ekonomi och i avvaktan på vidareförsäljning till privatpersoner.

Möjlighet finns även att ansluta fastighet Haninge Runsten 1:54 till föreningen, genom antingen förvärv eller sammanslagning av föreningar. Totala antalet lägenheter skulle då uppgå till 33 st enligt gällande bygglov.

Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått till att tillämpa K3-regelverket. Byggnaden har därmed komponentindelats enligt K3 och kommer att skrivas av utifrån respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Under året har föreningen även justerat redovisningen av det planerade förvärvet av fastigheten Haninge Runsten 1:56. Då tillträde ännu inte har skett har tidigare redovisade värden avseende byggnad och mark hänförliga till fastigheten tagits bort ur balansräkningen. Motsvarande skuld har samtidigt tagits bort. Tillträde planeras ske under 2026 efter att byggnaden färdigställts.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	565 287	623 295	52 509
Resultat efter finansiella poster	-317 473	-89 697	-448 320
Soliditet (%)	71,08	71,99	35,96

Kommentar till flerårsöversikt

Jämförelsetalen har justerats till följd av rättelse av tidigare år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 813 292	-28 320	-89 697	20 695 275
Balanseras i ny räkning	0	-89 697	89 697	0
Årets resultat	0	0	-317 473	-317 473
Belopp vid årets utgång	20 813 292	-118 018	-317 473	20 377 801

Kommentar till förändringar i eget kapital

Jämförelsetalen har justerats med anledning av rättelse av tidigare års felaktiga aktivering av stämpelskatt.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-118 018
Årets resultat	-317 473
Summa	-435 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-435 491
--------------------------------	-----------------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		565 287	623 295
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		565 287	623 295
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-253 908	-168 348
Personalkostnader		-14 000	-14 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-404 653	-246 757
Summa rörelsens kostnader		-672 561	-429 105
Rörelseresultat		-107 274	194 190
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 205	-285 050
Summa resultat från finansiella poster		-210 199	-283 887
Resultat efter finansiella poster		-317 473	-89 697
Resultat före skatt		-317 473	-89 697
Årets resultat		-317 473	-89 697

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	26 552 222	26 700 143
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 759 943	1 708 613
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	264 150	255 725
Summa materiella anläggningstillgångar		28 576 315	28 664 481
Summa anläggningstillgångar		28 576 315	28 664 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	5	81 635	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 697	13 647
Summa kortfristiga fordringar		86 332	13 647
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 310	69 626
Summa kassa och bank		4 310	69 626
Summa omsättningstillgångar		90 641	83 273
SUMMA TILLGÅNGAR		28 666 956	28 747 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	6	20 813 292	20 813 292
Summa bundet eget kapital		20 813 292	20 813 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-118 018	-28 320
Årets resultat		-317 473	-89 697
Summa fritt eget kapital		-435 491	-118 018
Summa eget kapital		20 377 801	20 695 274
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 550	5 778
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder	8	767 605	457 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 000	88 973
Summa kortfristiga skulder		789 155	552 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 666 956	28 747 753

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Årets resultat		-317 473	-89 697
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		404 653	246 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		87 180	157 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-72 685	118 316
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-72 685	118 316
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-74 995	96 545
Ökning/minskning av rörelseskulder		-74 995	96 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-60 500	371 921
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-308 063	-420 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-308 063	-420 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		303 247	105 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		303 247	105 265
Årets kassaflöde		-65 316	57 186
Likvida medel vid årets början		69 626	12 440
Likvida medel vid årets slut		4 310	69 626

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången har inte föranlett någon omräkning av posterna för jämförelseåret.

Föreningen har bedömt sin skattemässiga status enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen är nybildad och samtliga lägenheter är upplåtna, men en betydande del av bostadsrätterna innehas tills vidare av Runsten Properties AB i avvaktan på vidareförsäljning till privatpersoner. På grund av rådande marknadsläge har försäljningen gått långsammare än planerat. Eftersom den kvalificerade verksamheten därmed inte bedöms uppgå till minst 60 procent behandlas föreningen skattemässigt som ett oäkta bostadsföretag för räkenskapsåret. Årets skattemässiga resultat uppgår till underskott, varför ingen aktuell inkomstskatt har redovisats.

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	
Stomme	100
Ytterväggar	50
Yttertak	40
Innerväggar	50
Trappor	25
Fönster	50
Balkonger	50
Entréer	50
Ytterdörrar	15
Mark	Ingen avskrivning
Pågående nyanläggningar	Ingen avskrivning
Inventarier, verktyg och installationer	
Värmesystem	50
Solpaneler	30

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 964 343	26 964 343
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	216 488	0
Utgående anskaffningsvärden	27 180 831	26 964 343
Ingående avskrivningar	-264 200	-20 213
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-364 408	-243 987
Utgående avskrivningar	-628 608	-264 200
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	26 552 223	26 700 143

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Justering avser i och med övergång till K3, komponentindelning och borttagning av fastigheten 1:56 som ännu inte är tillträdd.

Jämförelsetalet för föregående år har justerats till följd av rättelse av tidigare års felaktiga aktivering av stämpelskatt.

Not 3 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 711 383	1 711 383
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	91 575	0
Utgående anskaffningsvärden	1 802 958	1 711 383
Ingående avskrivningar	-2 770	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-40 245	-2 770
Utgående avskrivningar	-43 015	-2 770
Redovisat värde	1 759 943	1 708 613

Kommentar till specifikation av inventarier, verktyg och installationer

Justering avser omklassificering i samband med övergång till K3 och komponentindelning

Not 4 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 725	255 725
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	8 425	0
Utgående anskaffningsvärden	264 150	255 725
Redovisat värde	264 150	255 725

Kommentar till specifikation av pågående utvecklingsarbeten och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Posten avser kostnader hänförliga till fastigheten Haninge Runsten 1:56, där tillträde ännu inte har skett. Kostnaderna avser solcellsanläggning och redovisas som pågående nyanläggning fram till dess att fastigheten tillträds.

Not 5 – Övriga upplysningar till balansräkningen

Per balansdagen redovisar föreningen en momsfordran hänförlig till ingående moms på inköp av solpaneler.

Not 6 – Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemsinsatser	15 103 292	15 103 292
Upplåtelseavgifter	5 710 000	5 710 000

Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning

Skuldpost	Senare än 5 år efter balansdagen
Lån Runsten Properties AB	7 500 000

Kommentar till specifikation av långfristiga skulder

Lånet avser skuld till Runsten Properties AB. Efter tillträdet till fastigheten Haninge Runsten 1:56 kan föreningen komma att se över möjligheten att refinansiera lånet hos föreningens nuvarande bank.

Not 8 – Andra övriga upplysningar

Kortfristiga skulder uppgick till 767 605 kr och avser mellanhavande med Runsten Properties AB. Föreningen har, som beställare av solpaneler och elanslutningar, betalat vissa kostnader som helt eller delvis avser fastigheten Haninge Runsten 1:56. Enligt parternas överenskommelse ska del av dessa kostnader avräknas från slutlikviden vid tillträdet av fastigheten och utgör därmed inte en tillkommande kostnad för föreningen. Mellanhavandet löper utan ränta och kommer att regleras i sin helhet vid tillträdet av fastighet 1:56.

Not 9 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter till förmån för andra

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
Andra ställda säkerheter	700 000	700 000

Ställda säkerheter består av pantbrev/fastighetsinteckningar i föreningens fastighet om 7 500 000 kr. Även föreningens solcellsanläggning är ställd som säkerhet. Säkerheterna har ställts till Runsten Properties AB för föreningens långfristiga skuld.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 26 juni 2026 .

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Hobi Jarne

Styrelseordförande

Madicken Nyman

Styrelseledamot

Veronica Scarisbrick

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion e1d583ac-7398-4c29-83ae-3435b73457c2

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Hästskon Runsten 2025 (5) via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-06-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-06-29**.

Jarne, Hobi Joshua Luke

hobi@runsten.com



BankID returnerade
personnamnet "Hobi Jarne"

Signerat: 2026-06-29

Scarisbrick Sahlin, Anna Veronica

v.scarisbrick@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "VERONICA
SCARISBRICK SAHLIN"

Signerat: 2026-06-29

Nyman, Madicken Vicktoria Gunborg

ekonomi@runsten.com



BankID returnerade
personnamnet "Madicken
Vicktoria Gunborg Nyman"

Signerat: 2026-06-29

Karolina

karolina.lovstrom@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Emma Karolina
Lövström"

Signerat: 2026-06-29

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.