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	11

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	-28 320
Soliditet (%)	71,08	36,47	35,96

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	-448 320	-89 697	20 275 275
Rättelse av felaktig bokning förgående år (stämpelskatt)	0	420 000		420 000
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	-118 017	-317 473	20 377 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans 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	26 816 372	56 664 481
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 759 943	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 576 315**	**56 664 481**
Summa anläggningstillgångar		**28 576 315**	**56 664 481**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	4	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**	**56 747 753**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	5	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	6	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	7	767 605	28 457 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 000	88 973
Summa kortfristiga skulder		**789 155**	**28 552 479**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 666 956**	**56 747 753**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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, utrangeras 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	56 931 451	56 511 451
Förändringar av anskaffningsvärden		
Justering	-29 486 471	420 000
Utgående anskaffningsvärden	**27 444 980**	**56 931 451**
Ingående avskrivningar	-266 970	-20 213
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-361 638	-246 757
Utgående avskrivningar	**-628 608**	**-266 970**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	**0**	**0**
Redovisat värde	**26 816 372**	**56 664 481**

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.

Not 3 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Justering	1 802 958	
Utgående anskaffningsvärden	**1 802 958**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-43 015	
Utgående avskrivningar	**-43 015**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	**0**	**0**
Redovisat värde	**1 759 943**	**0**

Kommentar till specifikation av inventarier, verktyg och installationer

Justering avser omklassificering i samband med övergång till K3 och komponentindelning

Not 4 – Övriga upplysningar till balansräkningen

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

Not 5 – Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

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

Not 6 – 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 7 – Andra övriga upplysningar

Kortfristiga skulder uppgick till 767 605 kr och avser skuld till Runsten Properties AB som kommer att regleras i sin helhet när tillträdet sker av fastighet 1:56.

Not 8 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter till förmån för andra

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000

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

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den .

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

Grödinge

Hobi Jarne
Styrelseordförande

Madicken Nyman
Styrelseledamot

Veronica Scarisbrick
Styrelseledamot