

Styrelsen och verkställande direktören för

# Fastighets AB RAWI

Org nr 556189-9989

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Noter	11
Underskrifter	23

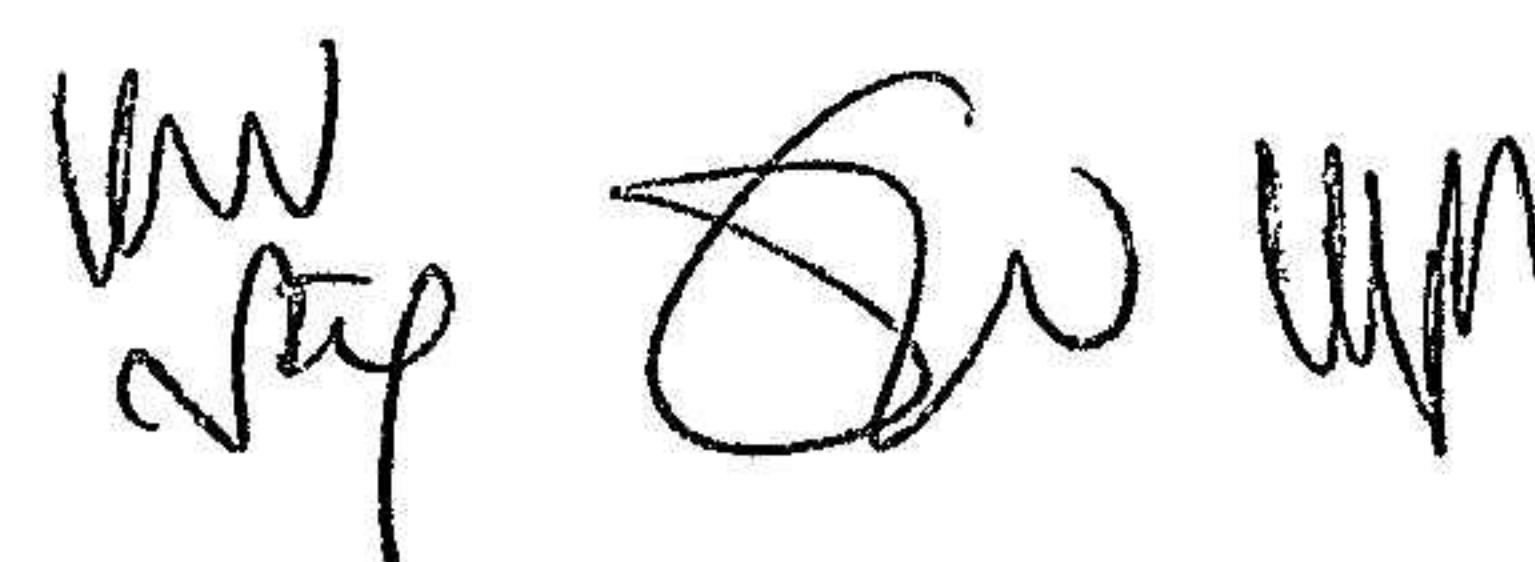
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB RAWI intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-06-10. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Piteå 2025-06-10



Björn Wiksten  
Verkställande direktör



## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

##### Allmänt

Koncernen äger och förvaltar hyresfastigheter i Piteå, Luleå och Kalix i Norrbottens län.

Koncernen äger 34 st främst centralt belägna fastigheter med ca 900 lägenheter och 30 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta samt garage och markparkering. Koncernen förvaltar förutom egna fastigheter också Ulf Wiksten och Tomas Vikstens genom enskild näringsverksamhet samt bolag ägda fastigheter.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen höjts med 3,3% - 5,5% under våren 2024. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2024-01-01 med 6,3%.

Fastigheten Ulven 9 i Piteå tillträdde under februari.

Malmstranden etapp 2 om 88 lägenheter färdigställdes under maj/juni 2024. Fastigheten blev fullt uthyrd i samband med färdigställande av etapp 2 och ökar koncernens omsättning med ca 10%.

#### Moderföretag

##### Allmänt

Företaget äger och förvaltar hyresfastigheter i Piteå, Norrbottens län. Företaget är koncernmoder till helägda koncernbolagen RAWI Fastigheter i Kalix AB, RAWI Kalix Blok AB, Udden i Luleå AB och RAWI Parkering AB.

Bolaget äger 19 främst centralt belägna fastigheter med ca 530 lägenheter och 23 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta samt garage och markparkering. Bolaget förvaltar också övriga koncernbolags fastigheter samt Ulf Wiksten och Tomas Vikstens privata och genom bolag ägda fastigheter.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen från och med 2024-04-01 i bruksvärdessystemet med 5,5% och inom presumtionssystemet med 3,4%. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2024-01-01 med 6,3%.

Bolaget har köpt och tillträtt fastigheten Ulven 9 i Piteå under februari.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Belopp SEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	131 101 125	117 105 053	101 893 949
Rörelsemarginal %	37,1	27,5	6,7
Balansomslutning	1 115 848 210	1 070 704 314	954 332 311
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,6	3,2	0,8
Avkastning på eget kapital %	13,5	3,8	-10,4
Soliditet	7,7	7,4	8,4

Översikten innefattar endast tre år då koncernen tidigare redovisat enligt K2.

2025061612961

**Moderföretag**

Belopp SEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	91 964 418	85 617 183	78 997 450	72 979 000	79 593 000
Rörelsemarginal %	32,4	29,7	23,01	13,91	20,7
Balansomslutning	615 992 994	598 679 662	589 322 697	558 220 103	574 225 846
Avkastning på sysselsatt kapital %	6,27	5,47	3,6	2,15	3,73
Avkastning på eget kapital %	23	23,1	20,4	4,9	18
Soliditet	11,8	10,9	10	11	10

**Eget kapital**

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2024-01-01	15 000 000		1 598 441
Justerad ingående balans 2024-01-01	15 000 000	-	1 598 441
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>15 000 000</b>	-	<b>1 598 441</b>

	Balanserat resultat inkl årets resultat	Innehav utan best. inflytande
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2024-01-01	63 088 153	
Justerad ingående balans 2024-01-01		-
Årets resultat	6 131 666	
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>69 219 819</b>	-

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat vinst	Årets vinst
<b>Moderföretag</b>					
Vid årets början	15 000 000	844 100	754 341	40 628 943	8 327 703
Omföring av föreg års vinst				8 327 703	-8 327 703
Årets resultat					6 932 259
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 000 000</b>	<b>844 100</b>	<b>754 341</b>	<b>48 956 646</b>	<b>6 932 259</b>

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 55 888 904, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	55 888 904
<b>Summa</b>	<b>55 888 904</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2025061612962

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	131 101 125	117 105 053
Övriga rörelseintäkter	3	8 266 288	63 225
		<u>139 367 413</u>	<u>117 168 278</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-44 922 756	-42 555 227
Övriga externa kostnader	4,6	-7 365 879	-8 310 403
Personalkostnader	5	-13 078 374	-13 327 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 715 793	-20 810 650
Övriga rörelsekostnader		-2 471 881	-
		<u>48 812 730</u>	<u>32 164 393</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	233 845	226 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 501 878	-29 364 436
		<u>11 544 697</u>	<u>3 025 983</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>11 544 697</u>	<u>3 025 983</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-5 413 031	-3 503 625
		<u>6 131 666</u>	<u>-477 642</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		6 131 666	-477 642

2025061612963

*Handwritten signatures and initials.*

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 072 459 427	833 347 216
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 739 040	9 433 081
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	16 985 896	210 289 310
		<u>1 097 184 363</u>	<u>1 053 069 607</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	15	719 557	719 558
Andra långfristiga fordringar		82 234	82 393
		<u>801 791</u>	<u>801 951</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 097 986 154</u>	<u>1 053 871 558</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 330 272	5 416 593
Skattefordringar		99 943	1 762 922
Övriga fordringar		1 014 765	2 690 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 073	96 127
		<u>5 556 053</u>	<u>9 966 261</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>12 306 003</u>	<u>6 866 495</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 862 056</u>	<u>16 832 756</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 115 848 210</u>	<u>1 070 704 314</u>

2025061612964

*Handwritten signatures and initials.*

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		70 818 259	64 686 595
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		85 818 259	79 686 595
Summa eget kapital		85 818 259	79 686 595
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	15 099 325	12 728 449
		15 099 325	12 728 449
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	927 381 340	885 710 878
Övriga långfristiga skulder		41 229 246	29 024 669
		968 610 586	914 735 547
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 601 209	15 635 680
Förskott från kunder		5 613 896	2 929 644
Leverantörsskulder		6 899 366	32 199 913
Skatteskulder		1 734 472	-
Övriga kortfristiga skulder	22	3 194 509	1 792 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 276 588	10 995 909
		46 320 040	63 553 723
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 115 848 210</b>	<b>1 070 704 314</b>

2025061612965

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

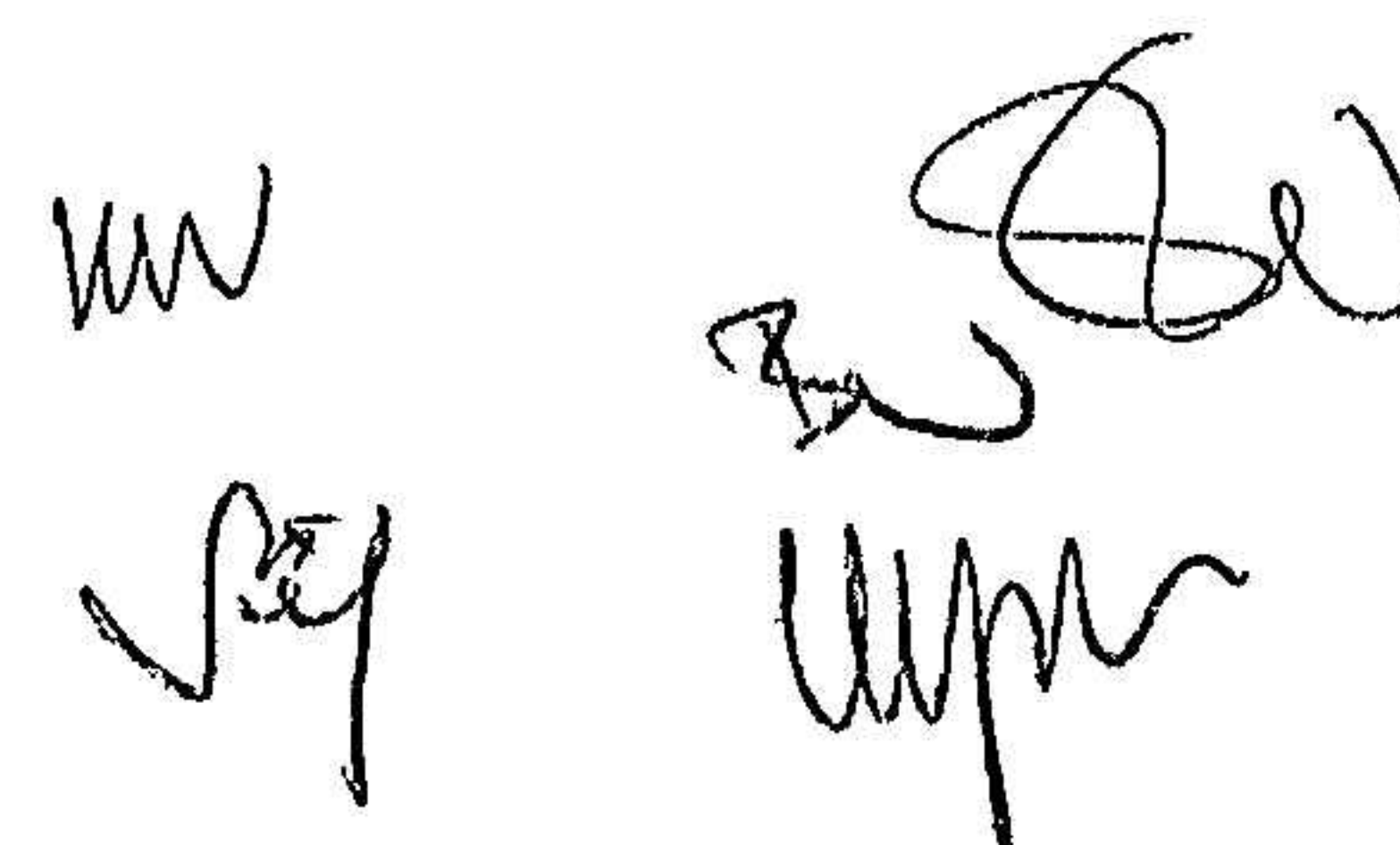
## Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		11 544 697	3 025 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		16 423 629	20 810 650
		<u>27 968 326</u>	<u>23 836 633</u>
Betald inkomstskatt		-3 042 155	-1 137 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>24 926 171</b>	<b>22 699 130</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager <sup>1</sup>		-	132 532
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 333 753	8 407 625
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-21 122 789	14 188 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 137 135</b>	<b>45 427 748</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag			-2 550 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-70 352 483	-141 242 796
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 686 213	
Förvärv av finansiella tillgångar		150	-2 391 244
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68 666 120</b>	<b>-146 184 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott			2 500 000
Upptagna lån		88 521 587	120 714 677
Amortering av låneskulder		-22 553 094	-20 083 983
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>65 968 493</b>	<b>103 130 694</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 439 508</b>	<b>2 374 402</b>
Likvida medel vid årets början		6 866 496	4 492 094
Likvida medel vid årets slut		<u>12 306 004</u>	<u>6 866 496</u>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	22 715 793	20 810 650
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-6 292 164	-
	<u>16 423 629</u>	<u>20 810 650</u>



**Resultaträkning - moderföretag**

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	91 964 418	85 617 183
Övriga rörelseintäkter	3	499 972	28 938
		<u>92 464 390</u>	<u>85 646 121</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-29 624 435	-28 185 272
Övriga externa kostnader	4,6	-7 315 829	-6 372 574
Personalkostnader	5	-13 078 374	-13 327 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 639 949	-12 374 064
<b>Rörelseresultat</b>		<u>29 805 803</u>	<u>25 386 606</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 134 075	5 829 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20 296 960	-16 075 145
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>16 642 918</u>	<u>15 141 033</u>
Koncernbidrag		-7 198 890	-4 448 652
<b>Resultat före skatt</b>		<u>9 444 028</u>	<u>10 692 381</u>
Skatt på årets resultat	10	-2 511 769	-2 364 678
<b>Årets resultat</b>		<u>6 932 259</u>	<u>8 327 703</u>

2025061612967

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	417 038 261	415 953 687
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 199 712	5 717 866
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 562 617	5 699 255
		<u>423 800 590</u>	<u>427 370 808</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	22 802 354	22 802 354
Fordringar hos koncernföretag		156 052 320	136 885 207
Andra långfristiga fordringar		82 234	82 393
		<u>178 936 908</u>	<u>159 769 954</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>602 737 498</u>	<u>587 140 762</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 021 846	5 149 456
Fordringar hos koncernföretag		1 168 321	1 180 282
Aktuell skattefordran		-	1 232 839
Övriga fordringar		33 441	164 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	-	96 128
		<u>5 223 608</u>	<u>7 822 829</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>8 031 888</u>	<u>3 716 071</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 255 496</u>	<u>11 538 900</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>615 992 994</u>	<u>598 679 662</u>

2025061612968

**Balansräkning - moderföretag**

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 000 aktier)		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond		754 341	754 341
Reservfond		844 100	844 100
		<u>16 598 441</u>	<u>16 598 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 956 645	40 628 943
Årets resultat		6 932 259	8 327 703
		<u>55 888 904</u>	<u>48 956 646</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>72 487 345</u>	<u>65 555 087</u>
<i>Avsättningar</i>	15		
Uppskjuten skatteskuld		3 206 324	2 345 371
		<u>3 206 324</u>	<u>2 345 371</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	472 617 757	474 054 962
Övriga långfristiga skulder		41 229 246	29 024 669
		<u>513 847 003</u>	<u>503 079 631</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 349 500	10 155 600
Förskott från kunder		2 519 112	2 267 394
Leverantörsskulder		4 321 891	6 903 135
Skulder till koncernföretag		95 419	-
Aktuell skatteskuld		382 826	-
Övriga kortfristiga skulder	22	2 930 913	1 549 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 852 661	6 823 559
		<u>26 452 322</u>	<u>27 699 573</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>615 992 994</u>	<u>598 679 662</u>

2025061612969

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	10-100	15-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stammar 50 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Leasing - leasetagare**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Årsavgifter och hyror periodiserats i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för



erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	126 381 713	113 045 879
Fastighetsförvaltning	4 719 412	4 059 174
	<u>131 101 125</u>	<u>117 105 053</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>131 101 125</u>	<u>117 105 053</u>
	131 101 125	117 105 053
<b>Moderföretag</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	81 286 673	77 856 397
Fastighetsförvaltning	10 677 745	7 760 786
	<u>91 964 418</u>	<u>85 617 183</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>91 964 418</u>	<u>85 617 183</u>
	91 964 418	85 617 183

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinster	8 245 071	28 420
Övrigt	21 217	34 805
Summa	<u>8 266 288</u>	<u>63 225</u>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsvinster	483 764	28 420
Övrigt	16 208	518
Summa	<u>499 972</u>	<u>28 938</u>

## Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern	Moderföretag
Ersnt & Young AB		
Revisionsarvode	406 200	272 600
Summa	<u>406 200</u>	<u>272 600</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	14	10	15	10
Totalt moderföretaget	14	10	15	10
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	2 200 411	2 464 858
Övriga anställda	5 737 751	5 798 394
<b>Summa</b>	<b>7 938 162</b>	<b>8 263 252</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 720 644 1 019 086	4 065 627 1 128 740
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	2 200 411	2 464 858
Övriga anställda	5 737 751	5 798 394
<b>Summa</b>	<b>7 938 162</b>	<b>8 263 252</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	3 720 644 1 019 086	4 065 627 1 128 740

1) Av koncernens pensionskostnader avser 339 523 (332 693) företagets VD och styrelse.

## Not 6 Operationell leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 141 707	912 714
Totala leasingkostnader	1 141 707	912 714
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	773 973	612 344
Mellan ett och fem år	2 527 950	3 056 197
	3 301 923	3 668 541
<b>Moderföretag</b>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 141 707	912 714
Totala leasingkostnader	1 141 707	912 714

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende  
icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

Inom ett år	773 973	612 344
Mellan ett och fem år	2 527 950	3 056 197
	<u>3 301 923</u>	<u>3 668 541</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	233 844	226 026
	<u>233 844</u>	<u>226 026</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	7 082 215	5 798 596
Ränteintäkter, övriga	51 860	30 976
	<u>7 134 075</u>	<u>5 829 572</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-37 501 878	-29 364 436
	<u>-37 501 878</u>	<u>-29 364 436</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-20 296 960	-16 075 145
	<u>-20 296 960</u>	<u>-16 075 145</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner moderföretag**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	92 155	2 491 348
Lämnade koncernbidrag	-7 291 045	-6 940 000
<b>Summa</b>	<u>-7 198 890</u>	<u>-4 448 652</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	3 042 155	534 589
Uppskjuten skatt	2 370 876	2 969 036
	<u>5 413 031</u>	<u>3 503 625</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	1 650 816	19 307
Uppskjuten skatt	860 953	2 345 371
	<u>2 511 769</u>	<u>2 364 678</u>

ww  
Pay  
Kup

**Avstämning effektiv skatt**

Koncernen	2024		2023	
	Belopp	Procent	Belopp	
Resultat före skatt	11 544 697		3 025 986	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	2 378 208	20,6%	623 353
Ej avdragsgilla kostnader	0%	25 742	0,2%	29 212
Ej skattepliktiga intäkter	0%	-19 409	-0,2%	-22 756
Ej avdragsgilla räntor	33%	3 819 361	33,1%	3 471 635
Inrullade underskottsavdrag	-0,1%	-100 180	-0,9%	-172 726
Övriga skattemässiga justeringar	-26,5%	-3 061 567	-25,6%	-425 091
<b>Summa</b>	<b>26,35%</b>	<b>3 042 155</b>	<b>115,8%</b>	<b>3 503 627</b>

Moderföretaget		Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		9 444 028		10 692 381
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	1 945 470	20,6%	2 202 630
Ej avdragsgilla kostnader	0,3%	23 787	1,6%	29 101
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	-5 195	-0,1%	-5 173
Ej avdragsgilla räntor	5,8%	547 708	0,1%	142 737
Skatt hänförlig till tidigare år		-	0,0%	-4 617
Övriga skattemässiga justeringar	-9,1%	-860 954	-21,9%	-2 345 371
<b>Summa</b>	<b>17,5%</b>	<b>1 650 816</b>	<b>0,2%</b>	<b>19 307</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 112 630 344	1 101 469 597
-Nyanskaffningar	4 395 568	5 074 450
-Avyttringar och utrangeringar	-1 894 021	-355 328
-Omklassificeringar	259 241 734	6 441 625
Vid årets slut	1 374 373 625	1 112 630 344
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-281 253 468	-260 097 413
-Avyttringar och utrangeringar	31 973	
-Omklassificeringar		-2 019 343
-Årets avskrivning	-22 517 196	-19 136 712
Vid årets slut	-303 738 691	-281 253 468
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 970 340	2 116 188
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-145 847	-145 848
Vid årets slut	1 824 493	1 970 340
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 072 459 427</b>	<b>833 347 216</b>
Taxeringsvärde byggnader:	612 178 000	600 525 000
Taxeringsvärde mark:	115 851 000	118 624 000
Vid årets slut	728 029 000	719 149 000

**Moderföretag**

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	660 397 954	649 409 826
-------------------	-------------	-------------

2025061612977

-Nyanskaffningar	3 718 378	4 901 831
-Avyttringar och utrangeringar	-355 328	-355 328
-Omklassificeringar	8 661 284	6 441 625
Vid årets slut	<u>672 422 288</u>	<u>660 397 954</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-246 414 607	-235 762 458
-Avyttringar och utrangeringar	31 973	
-Årets avskrivning	-10 825 886	-10 652 149
Vid årets slut	<u>-257 208 520</u>	<u>-246 414 607</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 970 340	2 116 188
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-145 847	-145 848
Vid årets slut	<u>1 824 493</u>	<u>1 970 340</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>417 038 261</b>	<b>415 953 687</b>
Taxeringsvärde byggnader:	485 113 000	489 713 000
Taxeringsvärde mark:	96 561 000	97 616 000
Vid årets slut	<u>581 674 000</u>	<u>587 329 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>998 712 261</b>	<b>1 003 282 687</b>

**Varav mark**

Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>47 477 500</u>	<u>48 176 286</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 477 500</b>	<b>48 176 286</b>

Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>26 561 327</u>	<u>25 721 420</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 561 327</b>	<b>25 721 420</b>

**Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter** 2024-12-31      2023-12-31

**Koncern**

<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	1 703 700 000	1 404 000 000

**Moderföretag**

<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	994 100 000	954 000 000

**Koncern**

Det verkliga värdet har baserats på koncernens egna beräkningar för 60 % av fastighetsvärdet och fastigheterna kompletterats med extern värdering av ca 40%. Den externa värderingen är utförd 2025-04-04 av Forum Fastighetsekonomi och den interna värderingen 2025-04-05.

Värderingen är genomförd per fastighet och främst baserad på avkastningsmetoden, med vissa korrigeringar enligt ortsprismetoden. I avkastningsmetoden beräknas värdet som driftnettot dividerat med ett direktavkastningskrav. Fastighetens driftnettoberäkning baseras på aktuella hyresnivåer med normaliserade vakanser med avdrag för kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt/-avgift samt eventuella tomträttskostnader. Direktavkastningskravet är olika för varje fastighet och ligger för koncernen inom spannet 4,6% - 8,0%. Varje enskild fastighets direktavkastningskrav beror på typ av fastighet/hyresgäster (boende, handel, kontor, restaurang, annat), hyresnivå, vilken ort fastigheten är belägen, samt var i orten fastigheten är belägen. Hänsyn tas också till fastighetens ålder och tekniska status. Det totala värdet är summan av värdet av alla fastigheter.

Värdet av förvaltningsfastigheterna i koncernen är beräknade per 2025-04-05 till 1 703 700 tkr. Värdet per 2024-12-31 uppskattas vara detsamma som per 2025-04-05.

### Moderföretag

Det verkliga värdet har baserats på koncernens egna beräkningar för 60 % av fastighetsvärdet och fastigheterna kompletterat med extern värdering av ca 40%. Den externa värderingen är utförd 2025-04-04 av Forum Fastighetsekonomi och den interna värderingen 2024-04-05.

Värderingen är genomförd per fastighet och främst baserad på avkastningsmetoden, med vissa korrigeringar enligt ortsprismetoden. I avkastningsmetoden beräknas värdet som driftnettot dividerat med ett direktavkastningskrav. Fastighetens driftnettoberäkning baseras på aktuella hyresnivåer med normaliserade vakanser med avdrag för kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt/-avgift samt eventuella tomträttskostnader. Direktavkastningskravet är olika för varje fastighet och ligger för koncernen inom spannet 4,6% - 8,0%. Varje enskild fastighets direktavkastningskrav beror på typ av fastighet/hyresgäster (boende, handel, kontor, restaurang, annat), hyresnivå, vilken ort fastigheten är belägen, samt var i orten fastigheten är belägen. Hänsyn tas också till fastighetens ålder och tekniska status. Det totala värdet är summan av värdet av alla fastigheter.

Värdet av förvaltningsfastigheterna i bolaget är beräknade per 2025-04-05 till 994 100 tkr. Värdet per 2024-12-31 uppskattas vara detsamma som per 2025-04-05.

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 731 439	12 893 597
-Nyanskaffningar	1 339 190	3 568 353
-Avyttringar och utrangeringar	-1 055 860	-730 511
-Omklassificeringar	-300 000	
-Vid årets slut	15 714 769	15 731 439
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-6 298 358	-4 770 268
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	837 093	730 511
-Årets avskrivning	-2 514 464	-2 258 601
-Vid årets slut	-7 975 729	-6 298 358
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 739 040</b>	<b>9 433 081</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 772 760	9 315 004
-Nyanskaffningar	150 062	457 756
-Avyttringar och utrangeringar	-147 520	
-Vid årets slut	9 775 302	9 772 760
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-4 054 894	-2 468 972
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	147 520	
-Årets avskrivning	-1 668 216	-1 585 922
-Vid årets slut	-5 575 590	-4 054 894
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 199 712</b>	<b>5 717 866</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	210 289 310	81 025 760
Investeringar	63 782 515	135 355 175
Omklassificeringar	-256 735 929	-6 441 625
Under året utbetalda förskott	-350 000	350 000
Redovisat värde vid årets slut	16 985 896	210 289 310
<b>Moderföretag</b>		
Vid årets början	5 699 255	7 323 647
Investeringar	5 874 646	4 467 233
Omklassificeringar	-8 661 284	-6 441 625
Under året utbetalda förskott	-350 000	350 000
Redovisat värde vid årets slut	2 562 617	5 699 255

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	57 223 000	54 673 000
-Förvärv		2 550 000
-Vid årets slut	57 223 000	57 223 000
<b>Ackumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-34 420 646	-34 420 646
Vid årets slut	-34 420 646	-34 420 646
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 802 354</b>	<b>22 802 354</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Rawi Fastigheter i Kalix AB, 559047-7377, Piteå		100	12 552 354	12 552 354
-Rawi Kalix Blok AB, 559047-7385, Piteå				
Rawi Parkering AB, 559110-3204, Piteå		100	50 000	50 000
Udden i Luleå AB, 559013-5447, Piteå		100	10 150 000	10 150 000
Vilande företag		100	50 000	50 000
			<b>22 802 354</b>	<b>22 802 354</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

2025061612979

2025061612980

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Internvinst koncernintern försäljning 2022	2 072 170	-	2 072 170
Internvinst koncernintern försäljning 2023	1 420 830	-	1 420 830
	<b>3 493 000</b>	<b>-</b>	<b>3 493 000</b>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	1 032 062 161	1 002 363 070	29 699 091
Övervärden på fastigheter	43 890 262	-	43 890 262
	<b>1 075 952 423</b>	<b>1 002 363 070</b>	<b>73 589 353</b>

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Internvinst koncernintern försäljning 2022	426 867		-426 867
Internvinst koncernintern försäljning 2022	292 691		-292 691
Byggnader och mark		6 057 930	6 057 930
Övervärden fastigheter		9 041 394	9 041 394
Uppskjuten skattefordran/skuld	<b>719 558</b>	<b>15 099 324</b>	<b>14 379 766</b>
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>719 558</b>	<b>15 099 324</b>	<b>14 379 766</b>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och Mark	417 038 261	401 181 917	15 856 344
	<b>417 038 261</b>	<b>401 181 917</b>	<b>15 856 344</b>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark		3 206 324	3 206 324
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	3 206 324	3 206 324
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-</b>	<b>3 206 324</b>	<b>3 206 324</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda kostnader	111 074	-
Upplupna intäkter	-	96 127
	<b>111 074</b>	<b>96 127</b>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna intäkter	-	96 127
	<b>-</b>	<b>96 127</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	19 119 737	15 023 336
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	76 132 999	54 823 344
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	839 570 803	823 179 944
	<u>934 823 539</u>	<u>893 026 624</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 349 501	10 155 600
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	37 052 055	40 622 400
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	426 708 614	428 781 169
	<u>473 110 170</u>	<u>479 559 169</u>

**Not 18 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Beviljad kreditlimit	15 000 000	15 000 000
Outnyttjad del	-6 142 912	-10 348 607
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>8 857 088</b>	<b>4 651 393</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Beviljad kreditlimit	15 000 000	15 000 000
Outnyttjad del	-6 142 912	-10 348 607
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>8 857 088</b>	<b>4 651 393</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Semester- och löneskulder	1 612 228	1 406 298
Räntekostnader	3 396 949	2 720 418
Hysesintäkter	140 438	1 982 285
Övriga upplupna kostnader	4 126 973	4 886 908
	<u>9 276 588</u>	<u>10 995 909</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Semester- och löneskulder	1 612 228	1 406 298
Räntekostnader	1 769 305	1 687 022
Hysesintäkter	130 842	148 343
Övriga upplupna kostnader	3 340 286	3 581 896
	<u>6 852 661</u>	<u>6 823 559</u>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

2025061612981

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 011 365 500	1 009 365 500
Företagsinteckningar	3 000 000	3 000 000
	<u>1 014 365 500</u>	<u>1 012 365 500</u>
	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 014 365 500</b>	<b>1 012 365 500</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget**

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	528 015 500	526 015 500
Företagsinteckningar	3 000 000	3 000 000
	<u>531 015 500</u>	<u>529 015 500</u>
	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>531 015 500</b>	<b>529 015 500</b>

**Eventualförpliktelser**

Borgensåtagande för dotterbolaget Udden i Luleå AB uppgår till 339 683 369 (fg år 289 009 955).

**Not 22 Transaktioner med närstående**

Koncernen förvaltar ägaren Ulf Wikstens fastighetsbestånd inom enskild näringsverksamhet. Den totala försäljningen för året uppgår till 5 090 279 kr.

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Koncern**

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen höjts med 3,1% - 5,2% under våren 2025. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2025-01-01 med 1,57%.  
Ettapp 4 om 49 lägenheter för Udden i Luleå AB har byggstartats och beräknas färdigställas i slutet av 2026.

**Moderföretag**

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen från och med 2025-05-01 i bruksvärdessystemet med 5,15% och inom presumtionssystemet med 3,11%. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2025-01-01 med 1,57%.

**Not 24 Koncernuppgifter**

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 5 % av inköpen och 5 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Underskrifter

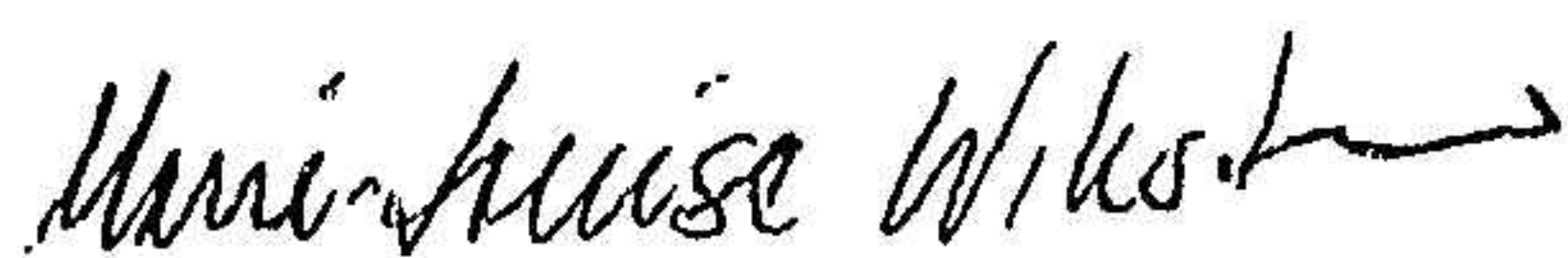
Piteå 2025-06-10



Ulf Wiksten  
Styrelseordförande



Björn Wiksten  
Verkställande direktör



Marie-Louise Wiksten  
Styrelseledamot



Eva Wiksten  
Styrelseledamot

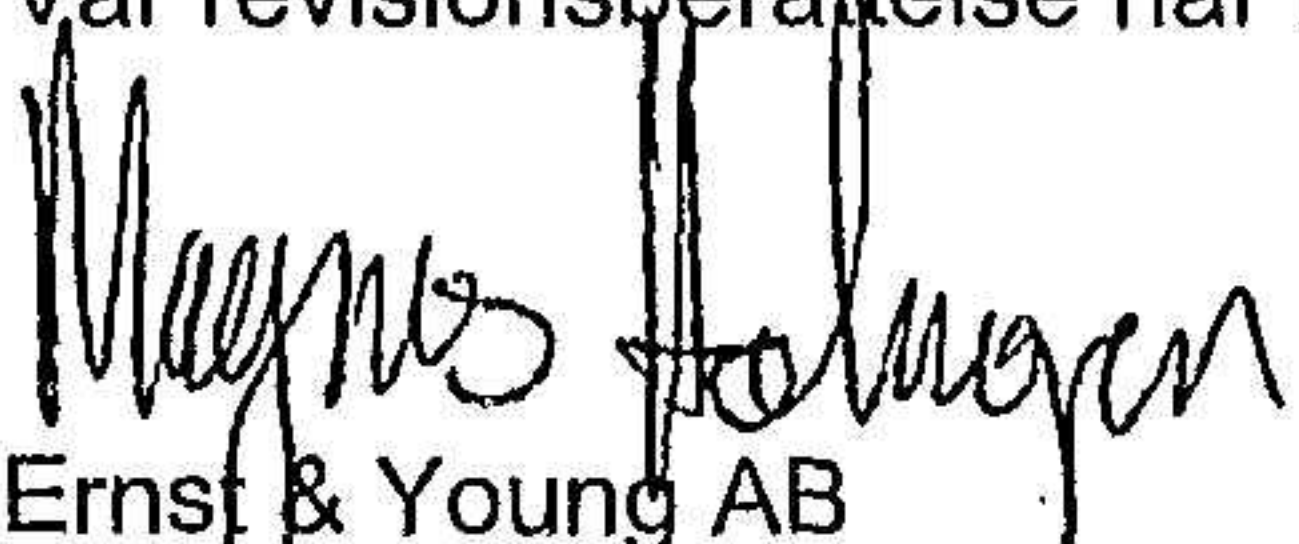


Karin Wiksten  
Styrelseledamot



Leif Löfgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2025



Ernst & Young AB  
Magnus Holmgren  
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget RAWI, org.nr 556189-9989

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget RAWI för räkenskapsåret 2024-01-01-- 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 December 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

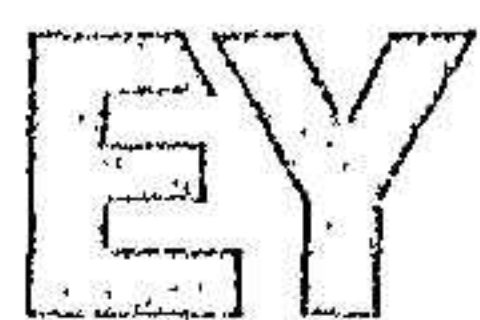
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets Aktiebolaget RAWI för räkenskapsåret 2024-01-01-- 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Piteå den 12 juni 2025

Ernst & Young AB

  
Magnus Holmgren  
Auktoriserad Revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

