

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-12-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Anders Mattsson, Styrelseledamot
2022-12-13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Norrköpings Kommun.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 169	2 931	2 005	1 963
Resultat efter finansiella poster	1 375	226	278	-70
Soliditet (%)	25,83	24,6	38,2	10
Balansomslutning	68 647	68 311	43 439	17 514
Avkastning på totalt kapital (%)	3,18	1,9	1,6	1,1

Definitioner av nyckeltal, se noter

Ökningen av nettoomsättningen beror på intäkter från den på våren 2021 färdigställda byggnaden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	16 544 677	171 829	16 766 506
Balanseras i ny räkning		171 829	-171 829	0
Årets resultat			968 534	968 534
Belopp vid årets utgång	50 000	16 716 506	968 534	17 735 040

2022-06-30

2021-06-30

Villkorade
aktieägartillskott uppgår
till:

15 542 528

15 542 528

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	16 716 507
Årets resultat	<u>968 534</u>
	17 685 041

Förslag till disposition:

Utdelning	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>16 685 041</u>
	17 685 041

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1 000 000,00 kr. vilket motsvarar 2 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 169 489	2 930 997
Övriga rörelseintäkter		7 837	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 177 326</u>	<u>2 930 997</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 632 444	-1 338 366
Personalkostnader	2	-81 392	-6 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 280 593</u>	<u>-313 271</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-3 994 429</u>	<u>-1 658 339</u>
Rörelseresultat		2 182 897	1 272 658
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-807 984</u>	<u>-1 046 452</u>
Summa finansiella poster		<u>-807 984</u>	<u>-1 046 452</u>
Resultat efter finansiella poster		1 374 913	226 206
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-155 000</u>	<u>0</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>-155 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		1 219 913	226 206
Skatter			
Skatt på årets resultat		-251 379	-54 377
Årets resultat		<u>968 534</u>	<u>171 829</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	63 585 953	64 766 906
Inventarier, verktyg och installationer	4	65 185	82 401
Summa materiella anläggningstillgångar		63 651 138	64 849 307
Summa anläggningstillgångar		63 651 138	64 849 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		321 740	1 216 579
Fordringar hos koncernföretag		1 123 107	1 123 107
Övriga fordringar		0	86 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 389	0
Summa kortfristiga fordringar		1 713 236	2 426 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 282 807	1 035 209
Summa kassa och bank		3 282 807	1 035 209
Summa omsättningstillgångar		4 996 043	3 461 808
SUMMA TILLGÅNGAR		68 647 181	68 311 115

BALANSRÄKNING	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 716 507	16 544 677
Årets resultat		968 534	171 829
Summa fritt eget kapital		<u>17 685 041</u>	<u>16 716 506</u>
Summa eget kapital		17 735 041	16 766 506
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		47 000 000	48 125 000
Summa långfristiga skulder		<u>47 000 000</u>	<u>48 125 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		50 464	123 234
Skulder till koncernföretag		155 600	0
Skatteskulder		330 639	0
Övriga skulder		352 311	61 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 523 126	1 735 363
Summa kortfristiga skulder		<u>3 912 140</u>	<u>3 419 609</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 647 181	68 311 115

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2021/2022	2020/2021
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	0,00

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	66 468 509	18 902 880
	Inköp	89 894	24 894
	Försäljningar/utrangeringar	-7 470	-7 470
	Omklassificeringar	0	47 548 205
	Utgående anskaffningsvärden	66 550 933	66 468 509
	Ingående avskrivningar	-1 701 603	-1 392 011
	Årets avskrivningar	-1 263 377	-309 592
	Utgående avskrivningar	-2 964 980	-1 701 603
	Redovisat värde	63 585 953	64 766 906

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	86 080	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>86 080</u>
	Utgående anskaffningsvärden	86 080	86 080
	Ingående avskrivningar	-3 679	0
	Årets avskrivningar	<u>-17 216</u>	<u>-3 679</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-20 895</u>	<u>-3 679</u>
	Redovisat värde	65 185	82 401

Not 5	Långfristiga skulder	2022-06-30	2021-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	6 000 000	6 000 000
	Förfaller senare än 5 år	<u>41 000 000</u>	<u>42 125 000</u>
		47 000 000	48 125 000

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	50 425 000	50 425 000
	Summa ställda säkerheter	<u>50 425 000</u>	<u>50 425 000</u>

Generellt borgensåtagande utfärdat av Kromen Invest AB.

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Kromen Invest AB, Org. nr 559189-3325, säte Norrköpings Kommun.

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Norrköping

Anders Mattsson
Anders Mattsson

Niklas Bethke
Niklas Bethke

Styrelseledamot
2022-11-29

Styrelseledamot
2022-12-09

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 december 2022.

KPMG AB

Niklas Jansson
Niklas Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Råttan 17 AB , org.nr 556981-3818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Råttan 17 AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Råttan 17 ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Fastighetsbolaget Råttan 17 AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Råttan 17 AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Råttan 17 AB 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 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. 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2022-12-09

KPMG AB

Niklas Jansson

Niklas Jansson

Auktoriserad revisor