

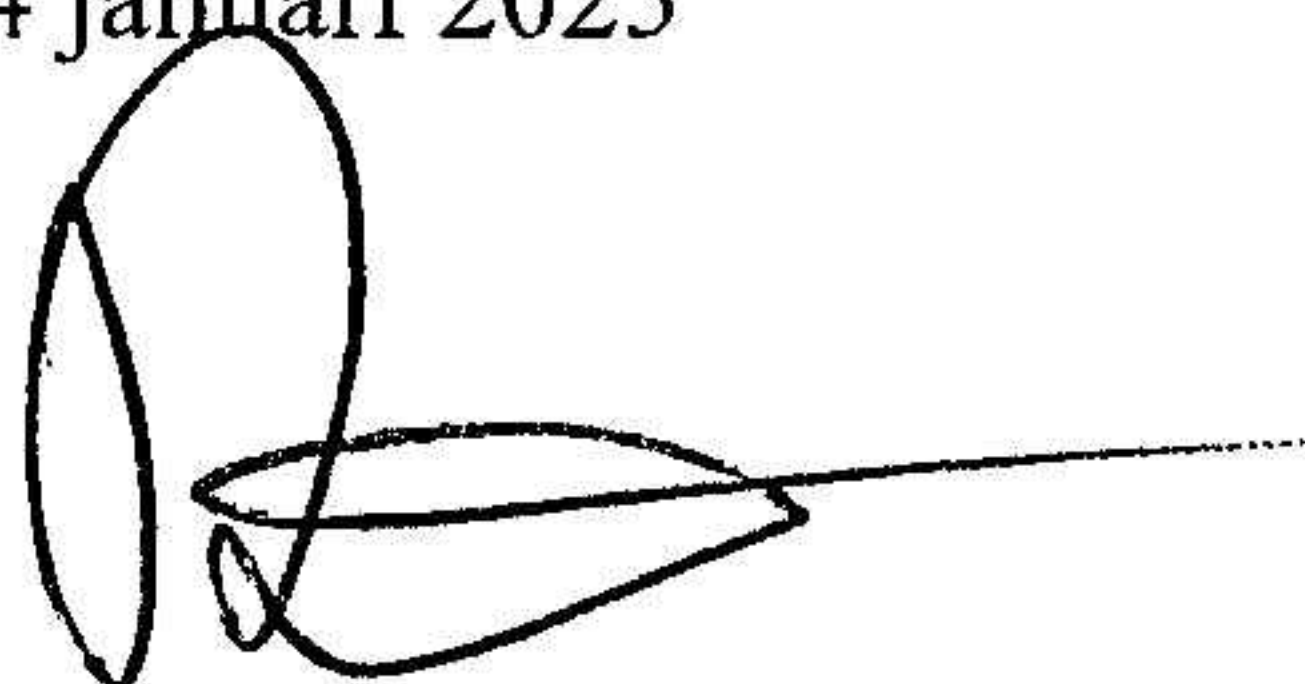
**Årsredovisning**  
för  
**Rätt Fastigheter AB**  
556805-3960  
Räkenskapsåret  
2023-09-01 – 2024-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Rätt Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 januari 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle den 24 januari 2025



Patrik Björn

**Årsredovisning**  
för  
**Rätt Fastigheter AB**

556805-3960

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-08-31

Styrelsen för Rätt Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av egna fastigheter samt värdepapper.

Företaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, orgnr 556593-4501.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	4 117	4 037	3 944	3 877
Resultat efter finansiella poster	690	737	555	1 131
Soliditet (%)	2	1	1	1
Balansomslutning	28 162	35 936	36 660	36 092

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	368 662	12 693	481 355
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		12 693	-12 693	0
Årets resultat			11 363	11 363
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>381 355</b>	<b>11 363</b>	<b>492 718</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	381 355
årets vinst	11 363
	<b>392 718</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	392 718
	<b>392 718</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 117 197	4 037 173
Övriga rörelseintäkter		43 907	3 461
		<b>4 161 104</b>	<b>4 040 634</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 150 331	-2 219 894
Övriga externa kostnader		-51 213	-43 430
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-544 432	-549 572
Övriga rörelsekostnader		0	-75 177
		<b>-2 745 976</b>	<b>-2 888 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 415 128</b>	<b>1 152 561</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		904	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 510	-415 831
		<b>-725 606</b>	<b>-415 826</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>689 522</b>	<b>736 735</b>
Bokslutsdispositioner	3	-650 000	-720 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>39 522</b>	<b>16 735</b>
Skatt på årets resultat		-28 159	-4 042
<b>Årets resultat</b>		<b>11 363</b>	<b>12 693</b>

2025091803465

## Balansräkning

Not  
1

2024-08-31

2023-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

20 889 541

21 433 973

**20 889 541**

**21 433 973**

**Summa anläggningstillgångar**

**20 889 541**

**21 433 973**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

138 513

130 721

Fordringar hos koncernföretag

7 037 123

14 314 572

Aktuella skattefordringar

50 661

39 450

Övriga fordringar

36 776

2 241

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 297

14 941

**7 272 370**

**14 501 925**

**Summa omsättningstillgångar**

**7 272 370**

**14 501 925**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**28 161 911**

**35 935 898**

2025091809466

## Balansräkning

Not  
1

2024-08-31

2023-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

381 355

368 662

Årets resultat

11 363

12 693

**392 718**

**381 355**

**Summa eget kapital**

**492 718**

**481 355**

#### Avsättningar

5

Uppskjuten skatteskuld

3 161 618

3 261 708

**Summa avsättningar**

**3 161 618**

**3 261 708**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

23 070 000

18 300 000

Skulder till koncernföretag

0

2 006 353

**Summa långfristiga skulder**

**23 070 000**

**20 306 353**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

180 000

80 000

Leverantörsskulder

94 040

39 140

Skulder till koncernföretag

650 000

11 323 624

Övriga skulder

16 668

21 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

496 867

421 998

**Summa kortfristiga skulder**

**1 437 575**

**11 886 482**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**28 161 911**

**35 935 898**

2025031803467

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Likvida medel

Bolag har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen vid positivt saldo och som skuld i balansräkningen vid negativt saldo.

#### Rättelser av fel

Under räkenskapsåret har en omklassificering gjorts gällande posten "Förskott från kunder" till "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter". Ett belopp om 277 506 kr, som tidigare felaktigt redovisats under "Förskott från kunder", har flyttats och sammanslagits med posten "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter". Den tidigare balansposten "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter" från föregående år, om 144 492 kr, har därmed justerats och uppgår efter rättelsen till 421 998 kr. Ändringen har genomförts för att harmonisera redovisningen med övriga fastighetsbolag inom koncernen, då resterande bolag redovisar dessa poster under "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter".

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsperiod tillämpas:

Byggnader - Stomme	56 år
Byggnader - Värme	38 år
Byggnader - El	34 år
Byggnader - Ventilation	24 år
Byggnader - Fasad	49 år
Byggnader - Tak	49 år

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### **Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	35,34 %	37,67 %

### **Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Lämnade koncernbidrag	650 000	720 000
	<b>650 000</b>	<b>720 000</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 239 254	26 993 589
Inköp	0	344 040
Försäljningar/utrangeringar	0	-98 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 239 254</b>	<b>27 239 254</b>
Ingående avskrivningar	-5 805 281	-5 278 907
Försäljningar/utrangeringar		23 198
Årets avskrivningar	-544 432	-549 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 349 713</b>	<b>-5 805 281</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 889 541</b>	<b>21 433 973</b>

#### Not 5 Avsättningar

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	3 261 708	3 378 617
Årets avsättningar	-100 090	-116 909
	<b>3 161 618</b>	<b>3 261 708</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 350 000	17 980 000
	<b>22 350 000</b>	<b>17 980 000</b>

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrike Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

2025031805471

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 360 000	22 125 000
	<b>23 360 000</b>	<b>22 125 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Victoria Danielsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:08:45 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 23 44

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:16:25 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM  
Signerat med Svenskt BankID: +46 72 980 99 65

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

RÄTT FASTIGHETER AB 556805-3960 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-17 16:03:33 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn

Patrik Björn

Leveranskanal: E-post

2025031803472

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rätt Fastigheter AB, org.nr 556805-3960

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rätt Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rätt Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Rätt Fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rätt Fastigheter AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 styrelsen 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rätt Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Rätt Fastigheter 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victoria Danielsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:08:22 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 23 44

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:15:36 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM  
Signerat med Svenskt BankID: +46 72 980 99 65

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025031803475