

Årsredovisning

Rävgräva 4:4 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556793-5159
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-03-19.
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

Hanna Ylijukuri
Styrelseledamot
2025-03-20

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheterna Örebro Rävgräva 4:4 och Örebro Rävgräva 4:5. Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2024 med stigande räntor och höga energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	22 326	20 799	19 210	16 093
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 503	8 658	7 625	5 298
Soliditet (%)	8,0	5,6	13,0	13,9

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	500 000	2 458 843	3 479 622	6 438 465
Balanseras i ny räkning		3 479 622	-3 479 622	0
Årets resultat			3 461 402	3 461 402
Belopp vid årets utgång	500 000	5 938 465	3 461 402	9 899 867

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	5 938 465
Årets resultat	3 461 402
Medel att disponera	9 399 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	9 399 867
Summa	9 399 867

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 326 296	20 798 538
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 326 296	20 798 538
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7 167 461	-6 491 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 716 320	-2 716 320
Summa rörelsekostnader		-9 883 781	-9 207 954
Rörelseresultat		12 442 515	11 590 584
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 367	178 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 016 965	-3 111 662
Summa finansiella poster		-2 939 598	-2 932 917
Resultat efter finansiella poster		9 502 917	8 657 667
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-5 378 091	-4 509 441
Förändring av överavskrivningar		24 264	24 264
Summa bokslutsdispositioner		-5 353 827	-4 485 177
Resultat före skatt		4 149 090	4 172 490
Skatt på årets resultat		-687 688	-692 868
Årets resultat		3 461 402	3 479 622

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	108 183 329	110 892 353
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 719	17 015
Summa materiella anläggningstillgångar		108 193 048	110 909 368
Summa anläggningstillgångar		108 193 048	110 909 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		729 776	645 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 435 748	1 407 776
Summa kortfristiga fordringar		2 165 524	2 053 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 024 095	6 784 136
Summa kassa och bank		17 024 095	6 784 136
Summa omsättningstillgångar		19 189 619	8 837 768
SUMMA TILLGÅNGAR		127 382 667	119 747 136

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 938 465	2 458 843
Årets resultat		3 461 402	3 479 622
Summa fritt eget kapital		9 399 867	5 938 465
Summa eget kapital		9 899 867	6 438 465
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		314 914	339 178
Summa obeskattade reserver		314 914	339 178
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		98 140 000	98 140 000
Summa långfristiga skulder		98 140 000	98 140 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 678 373	1 597 788
Skulder till koncernföretag		9 887 532	7 658 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 461 981	5 573 369
Summa kortfristiga skulder		19 027 886	14 829 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	127 382 667	119 747 136

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-36 år

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget har inte noterat någon väsentlig påverkan av de effekterna vi ser som en följd av stigande räntor och höga energipriser.

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100 procent av Rävgräva Holding AB org. nr. 559164-0890, som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA B.V, org. nr 64576884, med säte i Nederländerna som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA Coöperatief U.A., org. nr 64567834, Prins Bernhardplein 200, 1097JB Amsterdam, Nederländerna där koncernredovisning upprättas. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänsyn till årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 996 615	-3 108 485

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 259 733	139 259 733
Utgående anskaffningsvärden	139 259 733	139 259 733
Ingående avskrivningar	-28 367 380	-25 658 356
Årets avskrivningar	-2 709 024	-2 709 024
Utgående avskrivningar	-31 076 404	-28 367 380
Redovisat värde	108 183 329	110 892 353

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 468	36 468
Utgående anskaffningsvärden	36 468	36 468
Ingående avskrivningar	-19 453	-12 158
Årets avskrivningar	-7 296	-7 295
Utgående avskrivningar	-26 749	-19 453
Redovisat värde	9 719	17 015

Not 7. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	98 140 000	98 140 000

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	86 604 000	86 604 000
Summa ställda säkerheter	86 604 000	86 604 000

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Hanna Ylijukuri
Hanna Ylijukuri
Styrelseordförande
2025-03-10

Jan-Hugo Nihlén
Jan-Hugo Nihlén
2025-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10.

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rävgräva 4:4 Fastighets AB, Org.nr. 556793-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rävgräva 4:4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

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 Rävgräva 4:4 Fastighets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Rävgräva 4:4 Fastighets 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 10 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Martina Tyseng Blank

Auktoriserad revisor