

# Årsredovisning

## Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB

556707-7606

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma *30/6 · 2023*.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Solna

*3/7-2023*

  
Roger Altgenug, Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag och bedriver verksamhet inom förvaltning av fastigheter och värdepapper.

Bolaget har sitt säte i Solna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stycken färdigställda radhus, som tidigare byggts i egen regi, hyrs fortfarande ut per 2022-12-31 men det ena har sålts till hyresgästerna med tillträde under 2023. Bolaget äger fortfarande stamfastigheten Bro-Skällsta 1:45 och har under året ansökt om planläggning av 14 bostäder på fastigheten.

Bolaget fokuserar framdeles på utveckling av de helägda dotterbolagen Bålsta Småstadsutveckling AB (556964-0112), Bista Mälarstad AB (556828-6800) och RG Kapital AB (559050-7397). I Bålsta Småstadsutveckling finns en byggrätt för nio småhus på Viby Äng i Bålsta, där byggnation pågår. Därutöver äger Bålsta Småstadsutveckling industrifastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea och fastigheten Vätteby 7:20 i centrala Bålsta med bygglov för 2 st småstadskvarter. Bista Mälarstad AB äger, förvaltar och utvecklar ett fabriksområde i centrala Bålsta. RG Kapital AB är ett Investmentbolag som innehar andelar i andra bolag. Bolaget äger vid årets utgång SiSe Hus AB (559213-2376) och Vätteby Småstad 2 AB (559213-5502).

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 566	8 270	515	3 680
Resultat efter finansiella poster	7 496	10 044	7 890	750
Balansomslutning	98 092	93 298	111 571	103 091
Soliditet %	99	99	78	77

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% till följd av färre sålda objekt 2022 mot 2021.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	362 100	86 258 235	6 553 413
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Utdelning		-4 000 000	
Balanseras i ny räkning		6 553 413	-6 553 413
Årets resultat			7 496 022
Belopp vid årets utgång	<b>362 100</b>	<b>88 811 648</b>	<b>7 496 022</b>

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	88 811 648
Årets resultat	7 496 022
<i>Summa</i>	<i>96 307 670</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	96 307 670
<i>Summa</i>	<i>96 307 670</i>

2023070633863

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	4 566 073	8 269 859
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 566 073</b>	<b>8 269 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 900 756	-4 812 233
Övriga externa kostnader		-167 251	-336 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 068 007</b>	<b>-5 148 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 498 066</b>	<b>3 121 373</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 000 000	6 600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6	326 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 050	-3 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 997 956</b>	<b>6 922 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 496 022</b>	<b>10 043 920</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 500 000	2 000 000
Lämnade koncernbidrag		-2 500 000	-5 500 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-3 500 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 496 022</b>	<b>6 543 920</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	9 493
<b>Årets resultat</b>		<b>7 496 022</b>	<b>6 553 413</b>

2023070633864

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	18 786 934	18 786 934
Fordringar hos koncernföretag	7	75 520 333	60 214 042
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>94 307 267</i>	<i>79 000 976</i>

### Summa anläggningstillgångar

**94 307 267**

**79 000 976**

### Omsättningstillgångar

#### Varulager m.m.

Fastigheter och byggnader under uppförande	8	2 142 308	4 043 064
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>2 142 308</i>	<i>4 043 064</i>

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag		–	326 291
Övriga fordringar		4 153 383	4 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 028	15 467
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 231 411</i>	<i>395 841</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		310 784	9 857 867
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>310 784</i>	<i>9 857 867</i>

### Summa omsättningstillgångar

**6 684 503**

**14 296 772**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**100 991 770**

**93 297 748**

2023070633865

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	362 100	362 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>362 100</i>	<i>362 100</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	88 811 648	86 258 235
Årets resultat	7 496 022	6 553 413
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>96 307 670</i>	<i>92 811 648</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>96 669 770</b>	<b>93 173 748</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	9 24 000	24 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	45 000	–
Skulder till koncernföretag	2 900 000	–
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 250 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 000	100 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 298 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>100 991 770</b>	<b>93 297 748</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inäktskorregeringar.*

*Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.*

*Balansomslutning = Företagets samlade tillgångar.*

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

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2022	2021
	Hysesintäkter fastigheter	316 073	324 859
	Försäljning fastigheter	4 250 000	4 350 000
	Försäljning andelar	0	3 595 000
	Summa	<b>4 566 073</b>	<b>8 269 859</b>

### Not 3 Redovisning av fastigheter

Resultat från försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen vilket sker i samband med att ett bindande kontrakt undertecknas såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	–	326 291
	Summa	<b>0</b>	<b>326 291</b>

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0

2023070633868

Not 6	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 786 934	18 786 934
	Utgående anskaffningsvärden	18 786 934	18 786 934
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 786 934</b>	<b>18 786 934</b>

Dotterföretag	Org. nr	Säte
Bista Mälarstad AB	556777-6728	Solna
Bålsta Småstadsutveckling AB	556964-0112	Solna
R G Kapital AB	559050-7397	Solna

**2022**

Dotterföretag	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Rösträttsandel
Bista Mälarstad AB	100,00	1 314 561	487 189	100,00	100,00
Bålsta Småstadsutveckling AB	100,00			100,00	100,00
R G Kapital AB	100,00	36 994 587	14 011	100,00	100,00

**2022**

Dotterföretag	Redovisat värde
Bista Mälarstad AB	9 586 934
Bålsta Småstadsutveckling AB	9 050 000
R G Kapital AB	150 000

**2021**

Dotterföretag	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Rösträttsandel
Bista Mälarstad AB	100,00	827 372	110 354	100,00	100,00
Bålsta Småstadsutveckling AB	100,00	10 347 718	160 958	100,00	100,00
R G Kapital AB	100,00	41 980 576	186 278	100,00	100,00

**2021**

Dotterföretag	Redovisat värde
Bista Mälarstad AB	9 586 934
Bålsta Småstadsutveckling AB	9 050 000
R G Kapital AB	150 000
	18 786 934

Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 214 042	83 514 042
	Tillkommande fordringar	18 730 000	2 200 000
	Amorteringar, avgående fordringar	-3 423 709	-25 500 000

Utgående anskaffningsvärden 75 520 333 60 214 042

**Not 8 Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet, enligt först-in-först-ut-principen, och det verkliga värdet. Det verkliga värdet har därvid beräknats till nettoförsäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheter	2 142 308	4 043 064

Varulagret är upptaget med dels det bokförda värdena vid förvärvstillfället från BXZ HB och dels det förbättringsåtgärder som därefter utförts.

Vid bokslutstillfället äger bolaget två fastigheter; Bro-Skällsta 1:45 och 1:123.

Bro-Skällsta 1:45 är den ursprungliga stamfastigheten.

I det fall uthyrning av fastigheten sker till privatpersoner så är dessa tidsbestämda med klausul om avstående av besittningsrätt för hyresgästen.

Därav görs bedömningen att samtliga fastigheter är att betrakta som lagertillgång med syfte att avyttras.

**Not 9 Långfristiga skulder** 2022-12-31 2021-12-31

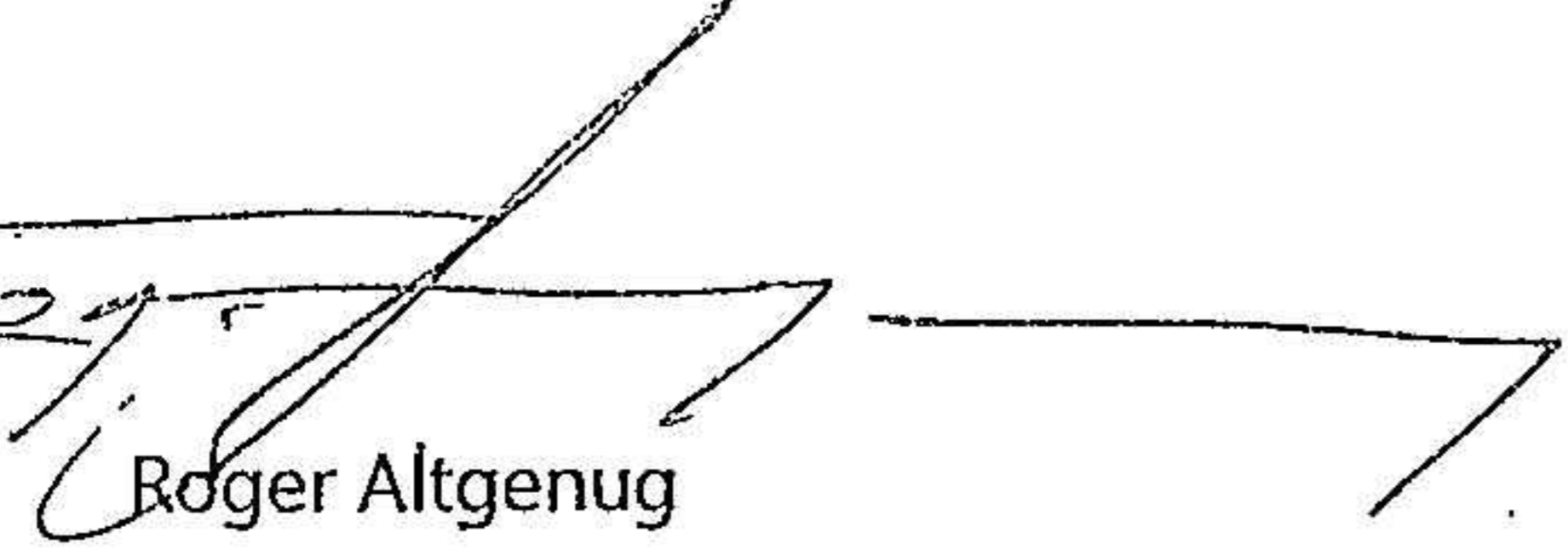
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
--	---	---

**Not 10 Ställda säkerheter** 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar	–	13 050 000
Fastighetsinteckningar i eget förvar	14 850 000	1 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 850 000</b>	<b>14 850 000</b>

UNDERSKRIFTER

Solna 30/6-23

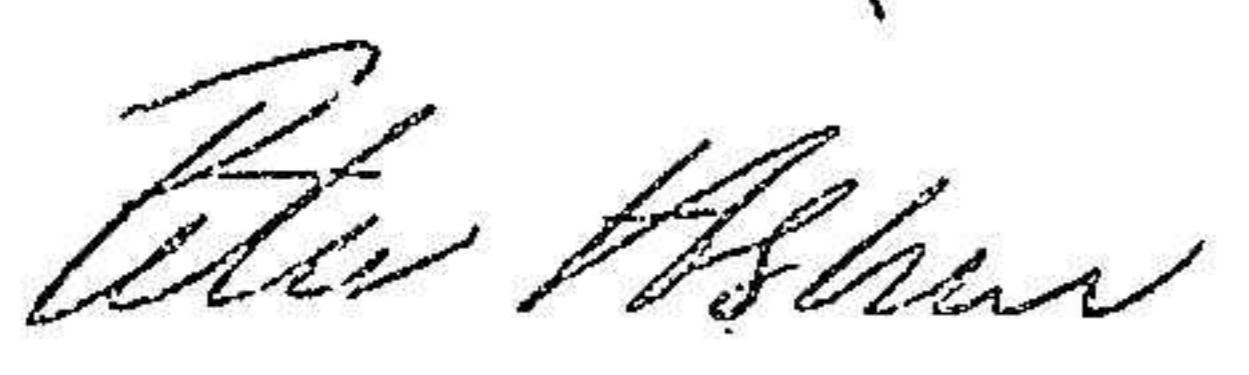


Roger Altgenug  
Verkställande direktör  
2023-06-30



Peter Altgenug  
2023-06-30

Min revisionsberättelse här lämnats 2023-06-30



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

2023070653870

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556707-7606

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Råby Gärde Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 mitt 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.

Järfälla den 30 juni 2023



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor