

ÅRSREDOVISNING

för

Rodina Fastigheter AB

Org.nr. 556897-8141

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

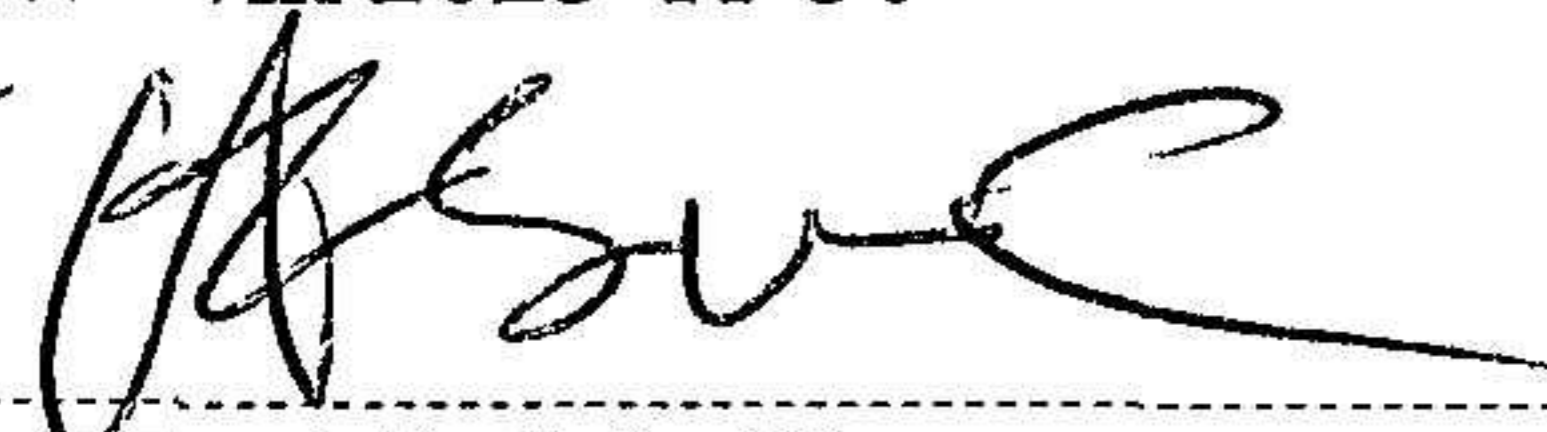
| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 7 |

Undertecknad styrelseledamot i Rodina Fastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 november 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Västervik 2023-11-30



Carl-Fredrik Schollin

ÅRSREDOVISNING

för

Rodina Fastigheter AB

Org.nr. 556897-8141

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 7 |

Rodina Fastigheter AB

Org.nr. 556897-8141

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning.
Företagets säte är Västervik.

Flerårsöversikt

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 676 794 | 2 513 467 | 2 393 485 | 3 745 032 |
| Resultat efter finansiella poster | -56 544 | -484 122 | 11 382 | 220 161 |
| Soliditet (%) | 20,67 | 18,02 | 19,47 | 14,36 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|--------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 4 006 292 | -379 122 | 3 627 170 |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma: | | | | |
| Årets resultat | | -379 122 | 379 122 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 3 627 170 | 188 456 | 3 815 626 |

Resultatdisposition

| | |
|---------------------------|------------------|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | 3 627 171 |
| Årets resultat | 188 456 |
| | <u>3 815 627</u> |
| Förslag till disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | <u>3 815 627</u> |
| | 3 815 627 |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|-----|--------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 676 794 | 2 513 467 |
| Övriga rörelseintäkter | | 230 905 | 34 377 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>2 907 699</u> | <u>2 547 844</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 622 516 | -2 095 142 |
| Personalkostnader | 2 | -600 320 | -466 690 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -205 708 | -197 577 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 428 544</u> | <u>-2 759 409</u> |
| Rörelseresultat | | 479 155 | -211 565 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 30 847 | 38 014 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -566 546 | -310 571 |
| Summa finansiella poster | | <u>-535 699</u> | <u>-272 557</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -56 544 | -484 122 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 245 000 | 105 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | <u>245 000</u> | <u>105 000</u> |
| Resultat före skatt | | 188 456 | -379 122 |
| Årets resultat | | <u>188 456</u> | <u>-379 122</u> <i>ab</i> |

BALANSRÄKNING

2023-08-31

2022-08-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 16 463 814 | 15 967 128 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 232 217 | 230 058 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>16 696 031</u> | <u>16 197 186</u> |

Summa anläggningstillgångar 16 696 031 16 197 186

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 60 003 | 113 455 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 245 000 | 2 428 206 |
| Övriga fordringar | | 929 362 | 1 274 639 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 365 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>1 236 730</u> | <u>3 816 300</u> |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank | | 768 810 | 387 197 |
| Summa kassa och bank | | <u>768 810</u> | <u>387 197</u> |

Summa omsättningstillgångar 2 005 540 4 203 497

SUMMA TILLGÅNGAR 18 701 571 20 400 683_{AB}

2023122211270

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 627 171

4 006 292

Årets resultat

188 456

-379 122

Summa fritt eget kapital

3 815 627

3 627 170

Summa eget kapital

3 865 627

3 677 170

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

14 164 927

15 942 527

Summa långfristiga skulder

14 164 927

15 942 527

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

190 400

170 196

Leverantörsskulder

70 711

317 136

Övriga skulder

54 574

11 246

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

355 332

282 408

Summa kortfristiga skulder

671 017

780 986

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 701 571

20 400 683

2023122211271

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:

| | <u>Antal år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader och mark | 100 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-20 |

Det finns temporära skillnader mellan det redovisade värdet på byggnader och mark i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Medelantal anställda | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|-----------|-----------|
| <i>Medelantal anställda</i> | | |
| Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. | | |
| Medelantal anställda har varit | 1,00 | 1,00 |

Noter till balansräkningen

| Not 3 Byggnader och mark | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 842 009 | 17 842 009 |
| Inköp | 651 753 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 18 493 762 | 17 842 009 |
| Ingående avskrivningar | -1 874 881 | -1 723 474 |
| Årets avskrivningar | -155 067 | -151 407 |
| Utgående avskrivningar | -2 029 948 | -1 874 881 |
| Redovisat värde | 16 463 814 | 15 967 128 |

| Not 4 Inventarier, verktyg och installationer | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 582 320 | 570 995 |
| Inköp | 52 800 | 71 200 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -59 875 |
| Utgående anskaffningsvärden | 635 120 | 582 320 |
| Ingående avskrivningar | -352 262 | -306 092 |
| Årets avskrivningar | -50 641 | -46 170 |
| Utgående avskrivningar | -402 903 | -352 262 |
| Redovisat värde | 232 217 | 230 058 |

NOTER

| Not 5 | Långfristiga skulder | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Förfaller mellan 2 och 5 år | 761 600 | 680 784 |
| | Förfaller senare än 5 år | 13 403 327 | 15 261 743 |
| | | <u>14 164 927</u> | <u>15 942 527</u> |

Övriga noter

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 16 700 000 | 16 700 000 |
| | Summa ställda säkerheter | <u>16 700 000</u> | <u>16 700 000</u> |

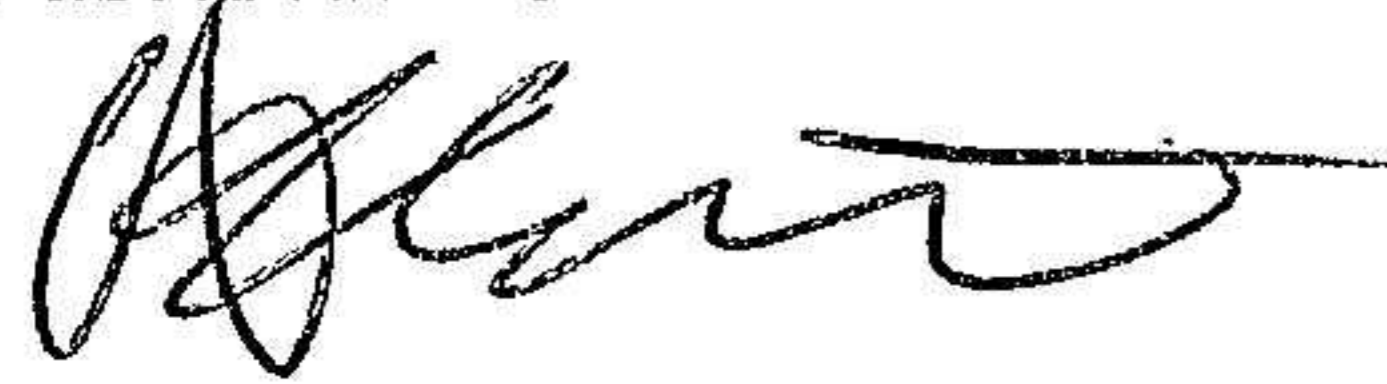
Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rodina Förvaltningsaktiebolag, Org. nr 556897-8018, säte Västervik.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Västervik 2023-11-30



Carl-Fredrik Schollin



Jacob Schollin



Gabriella Schollin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 november 2023.

Deloitte AB



Ann Brenander

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Rodina Fastigheter AB
organisationsnummer 556897-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rodina Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rodina Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 Rodina 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 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. 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 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 Rodina Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Rodina 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Oskarshamn den 30 november 2023

Deloitte AB



Ann Brenander
Auktoriserad revisor