

Organisationsnummer
556673-2664

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie årsstämma 2025-05-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-05-14

.....

Organisationsnummer
556673-2664

2025052103345

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2 avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	11 827 859	11 934 664	12 256 707	13 544 339	14 567 121
Resultat efter finansnetto	851 793	580 362	-430 542	27 955	53 221
Balansomslutning	166 167 769	165 213 502	161 430 961	160 536 549	160 471 490

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att bygga om och sedan förvalta fastighet i Stockholmsområdet. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten.

Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras.

Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital.

Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå.

Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	0
Aktieägartillskott		816 096
Årets resultat		-816 096
Utgående saldo	100 000	0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Från föregående år kvarstående vinstmedel	816 096
Årets resultat	-816 096

Summa 0

Disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras 0

Summa 0

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 2 (8)

2025052103347

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		14 567 121	13 544 339
Summa rörelsens intäkter		14 567 121	13 544 339
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-6 755 311	-5 662 715
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	2	-2 469 975	-2 470 368
Övriga rörelsekostnader		-878 612	-836 715
Summa rörelsens kostnader		-10 103 898	-8 969 798
Rörelseresultat		4 463 223	4 574 541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 291	5 754
Ränteintäkter koncern		3 541 767	3 343 098
Räntekostnader		-7 955 060	-7 895 438
Summa resultat från finansiella poster		-4 410 002	-4 546 586
Resultat efter finansiella poster		53 221	27 955
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		-458 563	-423 212
Resultat före skatt		-405 342	-395 257
Skatt på årets resultat		-410 754	-450 592
Årets resultat		-816 096	-845 849

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 3 (8)

2025052103348

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	120 896 085	123 203 599
Pågående projekt		12 849 075	12 849 075
Summa materiella anläggningstillgångar		133 745 160	136 052 674
Summa anläggningstillgångar		133 745 160	136 052 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 093	3 678
Fordringar hos koncernföretag		26 013 649	23 867 287
Övriga fordringar		133 881	338 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		569 707	274 139
Summa kortfristiga fordringar		26 726 330	24 483 875
Summa omsättningstillgångar		26 726 330	24 483 875
SUMMA TILLGÅNGAR		160 471 490	160 536 549

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 4 (8)

2025052103349

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
(1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		816 096	845 849
Årets resultat		-816 096	-845 849
Summa fritt eget kapital		0	0
Summa eget kapital		100 000	100 000
Avsättningar			
Periodiseringsfond		1 646 017	1 187 454
Summa avsättningar		1 646 017	1 187 454
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 009 049	3 881 686
Summa avsättningar		4 009 049	3 881 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	150 755 850	0
Övriga långfristiga skulder		0	8 487
Summa långfristiga skulder		150 755 850	8 487
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		511 015	0
Skulder till kreditinstitut	3	1 595 300	153 946 450
Aktuella skatteskulder		283 392	6 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 570 867	1 406 093
Summa kortfristiga skulder		3 960 574	155 358 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 471 490	160 536 549

NOTAPPARAT (Kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernuppgifter

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Bergfästet Holding AB, 556213-5748, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Svenska Hus AB, 556188-5780, Göteborg.

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 7 (8)

NOTAPPARAT (Kr)

Not 2	Pågående projekt	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 849 075	12 849 075
	Utgående anskaffningsvärden	12 849 075	12 849 075
	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	150 321 233	149 825 978
	Inköp	162 461	495 255
	Utgående anskaffningsvärden	150 483 694	150 321 233
	Ingående ack. avskrivningar	-27 117 634	-24 647 266
	Årets avskrivningar	-2 469 975	-2 470 368
	Utgående ack. avskrivningar	-29 587 609	-27 117 634
	Utgående planenligt restvärde	120 896 085	123 203 599
Not 3	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	1 595 300	153 946 450
	Lån som förfaller om 1-5 år	150 755 850	0
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa skulder till kreditinstitut	152 351 150	153 946 450

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2024-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 152 200 000 (153 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2024-12-31 uppgick till 5 216 114 (-2 241 452). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

202505210332

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664


Sid 8 (8)

NOTAPPARAT (Kr)

Not 4	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	159 530 000	159 530 000
	Summa	159 530 000	159 530 000

202505210353

Göteborg 2025-05-13

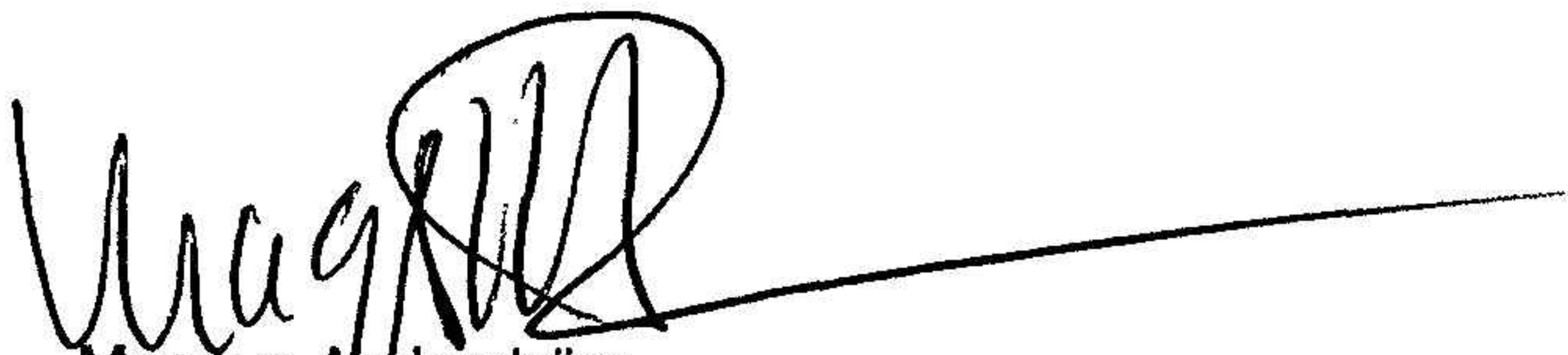


Nils Rydh



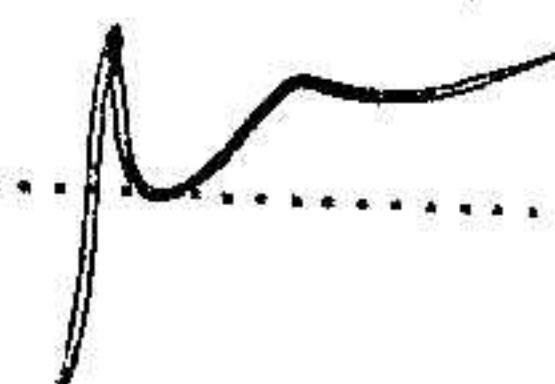
Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-05-13



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



.....

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ramsökaren 2
Org.nr 556673-2664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ramsökaren 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Ramsökaren 2s finansiella ställning per 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ramsökaren 2 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Ramsökaren 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ramsökaren 2 enligt god revisorssed 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 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

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 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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-05-13



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

