

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget RB87

556931-0948

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-18.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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

Rebecca Gertoft
Styrelseledamot

2025-06-18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget RB87, 556931-0948, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Under det gångna året har vi fortsatt vårt viktiga arbete med att förvalta fastigheter inom koncernen, med fokus på att skapa och underhålla lokaler som är anpassade för vård- och omsorgsverksamheter samt för personer med funktionsnedsättningar. Vår strategi bygger på att kombinera hållbar fastighetsförvaltning med ett starkt socialt ansvar.

Företaget med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har vi upplevt en märkbar förändring i vår verksamhet, där förvaltningsuppdragen i stor utsträckning har övergått till byggverksamhet. Denna trend har en rad orsaker och har betydande implikationer för vår fortsatta strategi och resultat framöver. Ett centralt inslag i denna förändring har varit den ökade efterfrågan från våra hyresgäster på anpassningar och moderna lösningar för rådande behov inom vård och omsorg. Många av våra hyresgäster har uttryckt behov för mer flexibla och anpassade lokaler, vilket har lett till att vår förvaltningsverksamhet i större utsträckning har involverat bygg- och renoveringsprojekt. Detta har resulterat i en omställning från traditionell fastighetsförvaltning till en mer aktiv roll inom byggsektorn, där vi har genomfört ett antal större ombyggnationer.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	8 715 831	8 062 842	3 886 199	2 244 130
Resultat efter finansiella poster	1 168 755	1 479 287	12 479 925	1 753 684
Soliditet %	49,8	57,6	93,8	57

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	13 654 686	877 513
Balanseras i ny räkning		877 513	-877 513
Årets resultat			-144 319
Belopp vid årets utgång	50 000	14 532 199	-144 319

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	14 532 199
Årets resultat	-144 319
Summa	14 387 880
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	14 387 880
Summa	14 387 880

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		8 715 831	8 062 842
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 715 831	8 062 842
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 124 622	-6 293 139
Personalkostnader	2	-263 928	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 400	-132 400
Övriga rörelsekostnader		-347	0
Summa rörelsekostnader		-7 521 297	-6 583 243
Rörelseresultat		1 194 534	1 479 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-446	1 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 333	-1 914
Summa finansiella poster		-25 779	-315
Resultat efter finansiella poster		1 168 755	1 479 284
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		860 000	0
Lämnade koncernbidrag		-3 060 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		886 926	-371 926
Summa bokslutsdispositioner		-1 313 074	-371 926
Resultat före skatt		-144 319	1 107 358
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-229 848
Årets resultat		-144 319	877 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3	264 802	397 202
Summa materiella anläggningstillgångar		264 802	397 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	8 826 460	8 826 460
Andra långfristiga fordringar	6	130 000	540 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 956 460	9 366 460
Summa anläggningstillgångar		9 221 262	9 763 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		326 140	4 122 975
Fordringar hos koncernföretag		19 389 939	12 048 302
Övriga fordringar		681	67 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	345 000
Summa kortfristiga fordringar		19 716 760	16 583 819
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 918	205 712
Summa kassa och bank		26 918	205 712
Summa omsättningstillgångar		19 743 678	16 789 531
SUMMA TILLGÅNGAR		28 964 940	26 553 193

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
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		14 532 199	13 654 686
Årets resultat		-144 319	877 513
Summa fritt eget kapital		14 387 880	14 532 199
Summa eget kapital		14 437 880	14 582 199
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	886 926
Summa obeskattade reserver		0	886 926
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		499 959	885 817
Skulder till koncernföretag		7 137 555	6 721 394
Skatteskulder		185 968	505 647
Övriga skulder		6 624 548	2 697 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 030	273 274
Summa kortfristiga skulder		14 527 060	11 084 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 964 940	26 553 193

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	662 002	662 002
Utgående anskaffningsvärden	662 002	662 002
Ingående avskrivningar	-264 800	-132 400
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-132 400	-132 400
Utgående avskrivningar	-397 200	-264 800
Redovisat värde	264 802	397 202

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 826 460	2 689 026
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	6 137 434
Utgående anskaffningsvärden	8 826 460	8 826 460
Redovisat värde	8 826 460	8 826 460

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel %	Rösträtsandel %	Redovisat värde
Villa Wisborg AB	556958-2991	Stockholm	200 000	468 770	19 057	100	100	200 000
Villa Vintrosa AB	559221-0776	Stockholm	500	305 619	5 979	100	100	50 000
Villa Sköllersta AB	559387-2939	Stockholm	250	148 563	2 152	100	100	2 224 026
Villa Nyforsen AB	556704-7856	Stockholm	1 000	1 133 113	6 533	100	100	100 000
Villa Promenaden AB	556538-6983	Stockholm	1 000	243 343	1 521	100	100	115 000
Villa Kärr AB	559056-8456	Stockholm	500	1 287 272	20 246	100	100	5 771 095
Villa Kavlen AB	556977-7096	Stockholm	500	414 970	6 013	100	100	316 340
Villa Bergbacken AB	556895-9042	Stockholm	500	1 385 092	1 544	100	100	50 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 048 302	4 500 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	7 341 637	8 118 302
Amortering av lån	0	-570 000
Utgående anskaffningsvärden	19 389 939	12 048 302
Redovisat värde	19 389 939	12 048 302

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 000	241 346
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	0	540 000
Årets amorteringar	-410 000	-241 346
Utgående anskaffningsvärden	130 000	540 000
Redovisat värde	130 000	540 000

Not 7 Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Swedish Grace AB	559466-7403	Lidingö

Underskrifter

Lidingö

Rebecca Gertoft

2025-06-18

Rebecca Gertoft
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-18

Jan Andersson

Jan Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget RB87

Org.nr 556931-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget RB87 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget RB87s finansiella ställning per den 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget RB87 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 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

Fastighetsaktiebolaget RB87, Org.nr 556931-0948

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 Fastighetsaktiebolaget RB87 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 ledamot 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 Fastighetsaktiebolaget RB87 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.

Linköping 2025-06-18

Jan Andersson

Jan Andersson
Auktoriserad revisor