

**Årsredovisning**  
för  
**Rätt Fastigheter AB**  
556805-3960

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Rätt Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle den 13 januari 2026

  
Patrik Björn

**Årsredovisning**  
för  
**Rätt Fastigheter AB**  
556805-3960

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Rätt Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av egna fastigheter samt värdepapper.

Företaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, orgnr 556593-4501.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	4 143	4 117	4 037	3 944
Resultat efter finansiella poster	726	690	737	555
Soliditet (%)	2	2	1	1
Balansomslutning	28 009	28 162	35 936	36 660

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	381 355	11 363	<b>492 718</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		11 363	-11 363	<b>0</b>
Årets resultat			31 600	<b>31 600</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>392 718</b>	<b>31 600</b>	<b>524 318</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	392 718
årets vinst	31 600
	<b>424 318</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	424 318
	<b>424 318</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 142 835	4 117 197
Övriga rörelseintäkter		12 507	43 907
		<b>4 155 342</b>	<b>4 161 104</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 189 228	-2 150 331
Övriga externa kostnader		-41 584	-51 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 647	-544 432
		<b>-2 746 459</b>	<b>-2 745 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 408 883</b>	<b>1 415 128</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	89	904
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-682 773	-726 510
		<b>-682 684</b>	<b>-725 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>726 199</b>	<b>689 522</b>
Bokslutsdispositioner	3	-600 000	-650 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>126 199</b>	<b>39 522</b>
Skatt på årets resultat		-94 599	-28 159
<b>Årets resultat</b>		<b>31 600</b>	<b>11 363</b>

2026022500693

## Balansräkning

Not  
1

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

20 373 894

20 889 541

**20 373 894**

**20 889 541**

**Summa anläggningstillgångar**

**20 373 894**

**20 889 541**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

125 764

138 513

Fordringar hos koncernföretag

7 315 662

7 037 123

Aktuella skattefordringar

146 794

50 661

Övriga fordringar

36 162

36 776

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 371

9 297

**7 634 753**

**7 272 370**

**Summa omsättningstillgångar**

**7 634 753**

**7 272 370**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**28 008 647**

**28 161 911**

2026022500694

## Balansräkning

Not  
1

2025-08-31

2024-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

392 718

381 355

Årets resultat

31 600

11 363

**424 318**

**392 718**

**Summa eget kapital**

**524 318**

**492 718**

#### Avsättningar

5

Uppskjuten skatteskuld

3 067 456

3 161 618

**Summa avsättningar**

**3 067 456**

**3 161 618**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

22 890 000

23 070 000

**Summa långfristiga skulder**

**22 890 000**

**23 070 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

180 000

180 000

Leverantörsskulder

68 104

94 040

Skulder till koncernföretag

616 835

650 000

Övriga skulder

117 640

16 668

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

544 294

496 867

**Summa kortfristiga skulder**

**1 526 873**

**1 437 575**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**28 008 647**

**28 161 911**

2026022500695

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen vid positivt saldo och som skuld i balansräkningen vid negativt saldo.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsperiod tillämpas:

Byggnader - Stomme & Stammar	56 år
Byggnader - Värme	38 år
Byggnader - El	34 år
Byggnader - Ventilation	24 år
Byggnader - Fasad	49 år
Byggnader - Tak	49 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## 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.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	30,44 %	35,34 %

2026022500698

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Lämnade koncernbidrag	-600 000 -600 000	-650 000 -650 000

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 239 254	27 239 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 239 254</b>	<b>27 239 254</b>
Ingående avskrivningar	-6 349 713	-5 805 281
Årets avskrivningar	-515 647	-544 432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 865 360</b>	<b>-6 349 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 373 894</b>	<b>20 889 541</b>

### Not 5 Avsättningar

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	3 161 618	3 261 708
Under året återförda belopp	-94 162	-100 090
	<b>3 067 456</b>	<b>3 161 618</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 170 000 22 170 000	22 350 000 22 350 000

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrike Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

2026022500699

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	23 360 000	23 360 000
	<b>23 360 000</b>	<b>23 360 000</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga ränteintäkter	89	904
	<b>89</b>	<b>904</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga räntekostnader	-682 773	-726 510
	<b>-682 773</b>	<b>-726 510</b>

Årsredovisningen beslutades den 28 november 2025

Gävle

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 10:12:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2026022500700

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 08:08:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**RÄTT FASTIGHETER AB** 556805-3960 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn

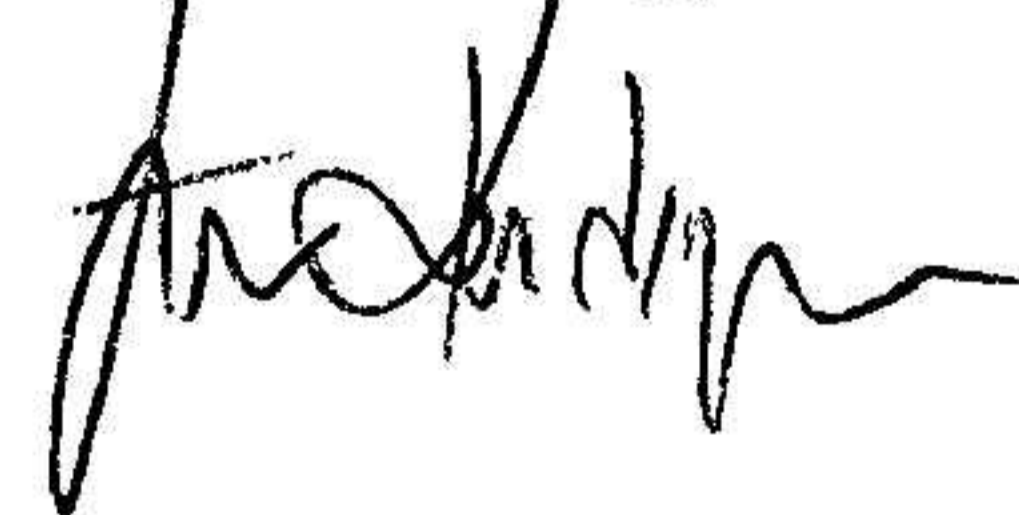
Patrik Björn

2025-12-23 07:32:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rätt Fastigheter AB, org.nr 556805-3960

2026022500701

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rätt Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rätt Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Rätt 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisorssed 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rätt Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Rätt Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Wictoria Danielsson

Auktoriserad revisor

Viktor Hallström

Auktoriserad revisor

# Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2026-01-13 10:12:12 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2026-01-13 07:56:55 UTC

### Undertecknare

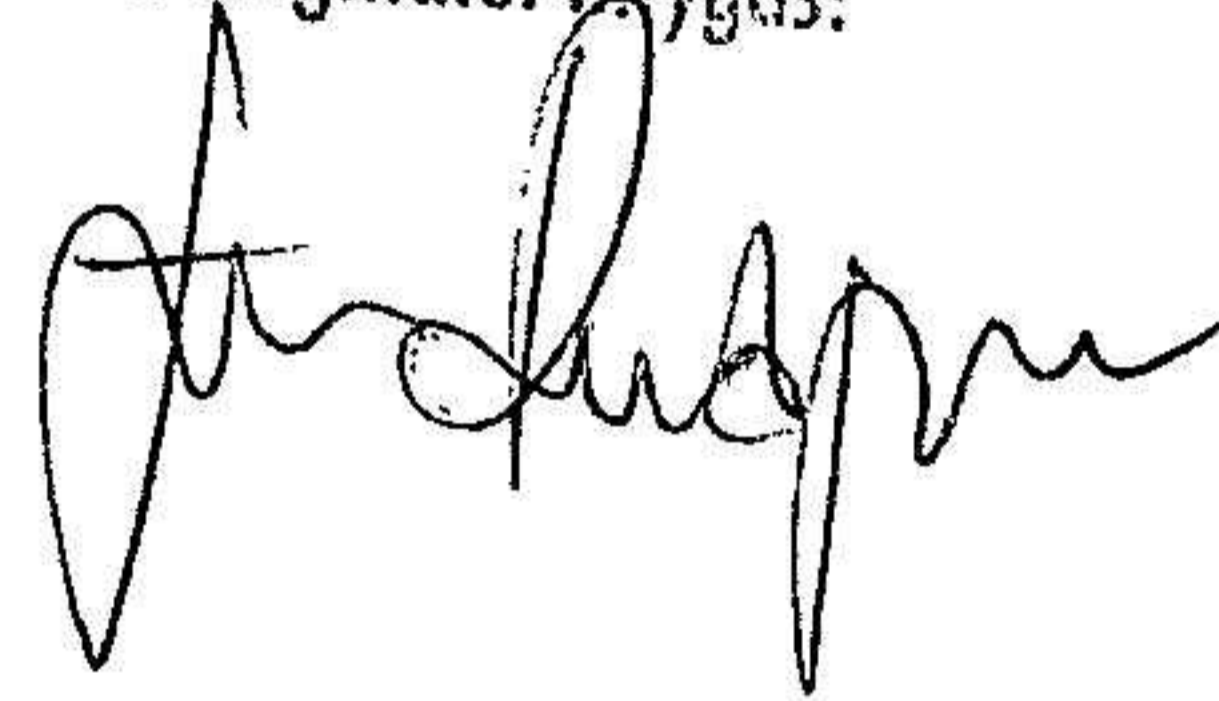
Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2026022500703