

# Årsredovisning

för

## Real Fastigheter i Håbo AB

556949-8198

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Håbo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-01

  
Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Håbo AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Håbo Kommun.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (Publ), org nr 556865-1680, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 987	4 712	5 284	4 877
Resultat efter finansiella poster	-1 056	-1 239	499	-1 787
Balansomslutning	49 280	49 120	47 941	46 728
Soliditet (%)	12,6	15,1	17,9	17,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	13 184 668	-4 661 692	-1 141 173	7 431 803
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 141 173	1 141 173	0
Uppskrivningsfond		-163 693	163 693		0
Årets resultat				-1 206 200	-1 206 200
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>13 020 975</b>	<b>-5 639 172</b>	<b>-1 206 200</b>	<b>6 225 603</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 639 172
årets förlust	-1 206 200
	<b>-6 845 372</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-6 845 372
	<b>-6 845 372</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 986 899

4 712 495

Övriga rörelseintäkter

264 584

0

**5 251 483**

**4 712 495**

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-2 161 307

-2 240 155

Övriga externa kostnader

-1 133 979

-1 585 392

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-1 162 594

-1 236 020

**-4 457 880**

**-5 061 567**

### Rörelseresultat

**793 603**

**-349 072**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 176

115

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 851 684

-889 574

**-1 849 508**

**-889 459**

### Resultat efter finansiella poster

**-1 055 905**

**-1 238 531**

Bokslutsdispositioner

-192 765

54 889

### Resultat före skatt

**-1 248 670**

**-1 183 642**

Skatt på årets resultat

42 470

42 469

### Årets resultat

**-1 206 200**

**-1 141 173**

2024060710744



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	43 729 448	43 752 826
Inventarier, verktyg och installationer	3	88 141	109 834
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	641 829	1 164 555
		<b>44 459 418</b>	<b>45 027 215</b>

#### Summa anläggningstillgångar

44 459 418

45 027 215

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 587 942	611 350
Fordringar hos koncernföretag		2 615 889	2 857 889
Övriga fordringar		81 516	81 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 313	51 739
		<b>4 338 660</b>	<b>3 602 494</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

481 685

490 680

4 820 345

4 093 174

### SUMMA TILLGÅNGAR

49 279 763

49 120 389

2024060710743

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

13 020 976

13 184 668

**13 070 976**

**13 234 668**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-5 639 172

-4 661 692

Årets resultat

-1 206 200

-1 141 173

**-6 845 372**

**-5 802 865**

**Summa eget kapital**

**6 225 604**

**7 431 803**

#### Avsättningar

6

Uppskjuten skatteskuld

3 413 928

3 456 398

**Summa avsättningar**

**3 413 928**

**3 456 398**

#### Långfristiga skulder

7, 9

Skulder till kreditinstitut

0

27 100 000

Skulder till koncernföretag

6 293 240

4 965 108

Övriga skulder

353 795

458 795

**Summa långfristiga skulder**

**6 647 035**

**32 523 903**

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

8

27 100 000

900 000

Förskott från kunder

0

390

Leverantörsskulder

340 270

658 800

Skulder till koncernföretag

3 927 459

2 766 459

Övriga skulder

184 867

97 690

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 440 600

1 284 946

**Summa kortfristiga skulder**

**32 993 196**

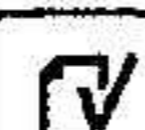
**5 708 285**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**49 279 763**

**49 120 389**

2024060710746



## 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.

#### 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

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	1,33-1,75%
Stammar, värme	4-14%
El	2,70-9%
Fasad	4-14%
Fönster	4-14%
Yttertak	2,70-9%
Ventilation	4-14%
Transport (hiss)	4-14%
Inre UH	5-20%
Styr o övervak	5,88-9%
Rest	4-14%

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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.

#### 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 232 381	33 232 381
Omklassificeringar	1 117 523	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 349 904</b>	<b>33 232 381</b>
Ingående avskrivningar	-6 258 184	-5 250 019
Årets avskrivningar	-934 739	-1 008 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 192 923</b>	<b>-6 258 184</b>
Ingående uppskrivningar	16 778 629	16 984 791
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-206 162	-206 162
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 572 467</b>	<b>16 778 629</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 729 448</b>	<b>43 752 826</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	43 729 448	43 752 826
Verkligt värde	66 500 000	68 100 000
Bokfört värde byggnader	35 954 015	35 977 393
Bokfört värde mark	7 775 433	7 775 433
	<b>43 729 448</b>	<b>43 752 826</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 509	356 509
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>356 509</b>	<b>356 509</b>
Ingående avskrivningar	-246 675	-224 982
Årets avskrivningar	-21 693	-21 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-268 368</b>	<b>-246 675</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 141</b>	<b>109 834</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 164 555	
Inköp	858 173	1 164 555
Omklassificeringar	-1 380 899	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>641 829</b>	<b>1 164 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>641 829</b>	<b>1 164 555</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 184 668	13 348 361
Omföring till fritt eget kapital	-163 692	-163 693
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 020 976</b>	<b>13 184 668</b>

**Not 6 Övriga avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning för uppskjutna skatter	3 413 928	3 456 398
	<b>3 413 928</b>	<b>3 456 398</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 27 100 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 100 000
		<b>27 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 100 000	900 000
	<b>27 100 000</b>	<b>900 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 550 000	35 550 000
	<b>35 550 000</b>	<b>35 550 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		23 500 000
		<b>23 500 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Derk

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

2024060710751



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2024 08:36

SENT BY OWNER:  
Madeleine Selin-Hellgren • 30.04.2024 12:48

DOCUMENT ID:  
Bkgxc2SA-A

ENVELOPE ID:  
B1x92HAZC-Bkgxc2SA-A

DOCUMENT NAME:  
556949-8198 Real Fastigheter i Håbo AB för 20230101-20231231.  
pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME/TIME ZONE	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL DERK michael.derk@realfastigheter.se	Signed	30.04.2024 12:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	30.04.2024 12:59	High	Swedish BankID (SSN: 196304170050)
2. MAGNUS OLSSON magnus.olsson@pwc.com	Signed	03.05.2024 08:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/10/08)
	Authenticated	03.05.2024 08:35	High	Swedish BankID (SSN: 196810087855)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Håbo AB, org.nr 556949-8198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Håbo AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Håbo ABs finansiella ställning per den 31 december 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 för Real Fastigheter i Håbo AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Håbo 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 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 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 Real Fastigheter i Håbo AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Håbo 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-03 06:43:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024060710754