ank=20250703-20250707705253

ÅRSREDOVISNING

för

Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Rut Odéns Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2025-06-30

Erik Odén

Jag intygar att innehållet i årsredovisningen överensstämmer med originalet.

ank=20250703-20250707052254

Rut Odéns Fastigheter AB
Org.nr. 556795-6825

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget äger och förvaltar åtta fastigheter i Östersund: Pantbanken 2, Pantbanken 3, Pantbanken 4, Barberaren 5, Barberaren 6, Skavjärnet 2, Myrstacken 4 och Staben 4.

Uppgift om koncern
Företaget äger samtliga aktier i dotterbolaget Odén Est 1892 Holding AB, org. nr 559037-1208, samtliga aktier i Fastighets AB Stormyran, org. nr 556813-4968 och samtliga aktier i Östersund Gästgivaren 2 AB, org. nr 556914-0865. Alla med säte i Östersund. Ingen koncernredovisning upprättas enligt 3§ 7 kapitlet Årsredovisningslagen.

Företagets säte är Östersund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Räkenskapsåret 2024 präglades av en allmän ekonomisk nedgång och geopolitisk osäkerhet. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

I oktober 2023 drabbades en av bolagets fastigheter, Skavjärnet 2, av en vindsbrand. Försäkringsersättning är erhållen under 2024. Färdigställande sker under kvartal 2 2025.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 259	13 124	12 823	11 411
Resultat efter finansiella poster	2 480	2 005	3 791	9 294
Soliditet (%)	49,05	48,54	57,34	52,94
Resultat i % av nettoomsättningen	17,39	15,27	29,56	81,45
Balansomslutning	197 330	194 797	161 708	149 370
Kassalikviditet (%)	251,29	235,83	499,03	450,46

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	pskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	54 336 383	35 127 308	1 840 492	91 404 183
Förändring av uppskrivningsfond		-354 161	354 161		0
Balanseras i ny räkning			1 840 492	-1 840 492	0
Årets resultat				2 015 041	2 015 041
Belopp vid årets utgång	100 000	53 982 222	37 321 961	2 015 041	93 419 224

Rut Odéns Fastigheter AB
Org.nr. 556795-6825

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	37 321 961
Årets resultat	2 015 041
	39 337 002
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	39 337 002
	39 337 002

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

ank=20250703;20250707052555

ank=20250703-20250707052256

Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		14 258 923	13 124 300
Övriga rörelseintäkter		4 134 179	461 227
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		18 393 102	13 585 527
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-11 655 159	-7 521 557
Övriga externa kostnader		-707 766	-834 733
Personalkostnader		-31 051	-1 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 779	-1 021 009
Summa rörelsekostnader		-13 427 755	-9 379 208
Rörelseresultat		4 965 347	4 206 319
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 400 000	1 400 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 358	245 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 080 032	-3 846 829
Summa finansiella poster		-2 485 674	-2 201 369
Resultat efter finansiella poster		2 479 673	2 004 950
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-269 000	0
Förändring av överavskrivningar		-48 167	0
Förändring av ersättningsfond		19 446	19 446
Summa bokslutsdispositioner		-297 721	19 446
Resultat före skatt		2 181 952	2 024 396
Skatter			
Skatt på årets resultat		-166 911	-183 904
Årets resultat		**2 015 041**	**1 840 492**

ank=20250703-20250707052257

Rut Odéns Fastigheter AB
Org.nr. 556795-6825

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	119 053 119	120 084 065
Inventarier, verktyg och installationer	5	167 167	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	847 150	528 610
Summa materiella anläggningstillgångar		120 067 436	120 612 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	65 032 520	65 032 520
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 032 520	65 032 520
Summa anläggningstillgångar		185 099 956	185 645 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		946 685	720 605
Fordringar hos koncernföretag		1 400 000	1 400 000
Övriga fordringar		50 137	499 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		667 528	827 000
Summa kortfristiga fordringar		3 064 350	3 447 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 165 464	5 704 684
Summa kassa och bank		9 165 464	5 704 684
Summa omsättningstillgångar		12 229 814	9 151 757
SUMMA TILLGÅNGAR		**197 329 770**	**194 796 952**

ank=20250703-20250707705258

Rut Odéns Fastigheter AB
Org.nr. 556795-6825

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	8	53 982 222	54 336 383
Summa bundet eget kapital		54 082 222	54 436 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 321 961	35 127 308
Årets resultat		2 015 041	1 840 492
Summa fritt eget kapital		39 337 002	36 967 800
Summa eget kapital		93 419 224	91 404 183
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	9	3 909 000	3 640 000
Ackumulerade överavskrivningar		48 167	0
Ersättningsfond		312 618	332 064
Summa obeskattade reserver		4 269 785	3 972 064
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 070 500	73 862 300
Skulder till koncernföretag		21 000 000	21 000 000
Övriga skulder		703 635	677 879
Summa långfristiga skulder		94 774 135	95 540 179
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		738 000	99 600
Förskott från kunder		1 022 379	1 155 341
Leverantörsskulder		1 160 117	1 774 148
Skulder till koncernföretag		846 409	254 073
Skatteskulder		70 792	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028 929	597 364
Summa kortfristiga skulder		4 866 626	3 880 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**197 329 770**	**194 796 952**

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:	Antal år
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20

ank=20250703;20250707052559

Noter till resultaträkningen

Not 2 Fastighetskostnader	2024	2023
Driftkostnader	4 721 093	4 611 539
Fastighetsförsäkring	153 898	117 568
Fastighetsskatt	650 800	647 887
Reparation och underhåll	6 030 880	1 839 610
Övriga fastighetskostnader	98 488	304 953
	11 655 159	7 521 557

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
Anteciperad utdelning från Fastighets AB Stormyran	1 400 000	1 400 000
	1 400 000	1 400 000

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 629 108	73 057 148
Inköp	0	591 502
Omklassificeringar	0	-19 542
Utgående anskaffningsvärden	73 629 108	73 629 108
Ingående avskrivningar	-7 859 984	-7 234 124
Omklassificeringar	0	40 988
Årets avskrivningar	-676 785	-666 848
Utgående avskrivningar	-8 536 769	-7 859 984
Ingående uppskrivningar	54 314 941	54 690 548
Omklassificeringar	0	-21 446
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-354 161	-354 161
Utgående uppskrivningar	53 960 780	54 314 941
Redovisat värde	119 053 119	120 084 065

Skattemässigt värde för byggnader och mark uppgår till 30 905 812 kr. Bokfört värde uppgår till 119 053 119 kr. Skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde uppgår till 88 147 307 kr. Uppskjuten skatteskuld är därmed 18 158 345 kr.

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 542	19 542
	Inköp	170 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	189 542	19 542
	Ingående avskrivningar	-19 542	-19 542
	Årets avskrivningar	-2 833	0
	Utgående avskrivningar	-22 375	-19 542
	Redovisat värde	167 167	0

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	528 610	202 391
	Inköp	318 540	326 219
	Utgående anskaffningsvärden	847 150	528 610
	Redovisat värde	847 150	528 610

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag	Säte	Antal /Kapital-andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Odén Est 1892 Holding AB		100	50 000	50 000
559037-1208	Östersund	100,00%		
Fastighets AB Stormyran		100	23 955 075	23 955 075
556813-4968	Östersund	100,00%		
Östersund Gästgivaren 2 AB		100	41 027 445	41 027 445
556914-0865	Östersund	100,00%		
			65 032 520	65 032 520

Not 8	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	54 336 383	54 690 544
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-354 161	-354 161
	Belopp vid årets utgång	53 982 222	54 336 383

Av uppskrivningsfonder avser 21 896 903 kr (21 896 903) mark.

Not 9	Periodiseringsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Periodiseringsfond 2019	650 000	650 000
	Periodiseringsfond 2020	690 000	690 000
	Periodiseringsfond 2021	1 300 000	1 300 000
	Periodiseringsfond 2022	1 000 000	1 000 000
	Periodiseringsfond 2024	269 000	0
		3 909 000	3 640 000

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	3 655 635	1 076 279
	Förfaller senare än 5 år	91 118 500	94 463 900

ank=20250703_20250707705260

ank=20250703-20250707705261

Rut Odéns Fastigheter AB
Org.nr. 556795-6825

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 044 100	74 044 100

Not 12	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Eventualförpliktelser	18 849 400	19 045 800

Bolaget har ställt en propieborgen för dotterbolaget Fastighets AB Stormyran. Lån i dotterbolaget per balansdagen uppgår till 18 849 400 kr (19 045 800).

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I övrgt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Östersund

Erik Odén
Ordförande

Martin Odén

Per Odén

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Emil Westberg
Auktoriserad revisor

ank=20250703-20250707052762

Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2025:

Årsredovisning utkast 250515 - Rut Odéns Fastigheter AB.pdf

Undertecknare:

2025-06-25 18:57:04 (CET)

Albert Nils-Erik Odén

2025-06-25 18:59:51 (CET)

Per Karl Henrik Odén

2025-06-29 19:33:18 (CET)

Sven Per Martin Odén

2025-06-30 08:24:56 (CET)

Olov Emil Westberg

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2024 - Rut Odéns Fastigheter AB

Om detta kvitto