

Årsredovisning
för
RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag
556504-2610

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Glenn Buskens, Styrelseledamot
2025-04-09

Styrelsen för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Vättersnäs Borås AB, org nr 556873-8537, som ingår i Vättersnäs-koncernen med Vättersnäs Förvaltnings AB, org nr 556576-0294, som moderföretag.

Vättersnäs Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 028 | 10 366 | 9 556 | 9 423 | 8 867 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 876 | 3 184 | 4 109 | 5 080 | 4 051 |
| Soliditet (%) | 9,4 | 9,1 | 6,9 | 4,6 | 5,4 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 400 000 | 80 000 | 130 162 | 1 994 929 | 2 605 091 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | -2 000 000 | | -2 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | 1 994 929 | -1 994 929 | 0 |
| Årets resultat | | | | 2 778 925 | 2 778 925 |
| Utgående balans | 400 000 | 80 000 | 125 091 | 2 778 925 | 3 384 016 |

Aktiekapitalet består av 4000 aktier á 100kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|------------------|
| balanserad vinst | 125 091 |
| årets vinst | 2 778 925 |
| | 2 904 016 |
| | |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (700 kronor per aktie) | 2 800 000 |
| i ny räkning överföres | 104 016 |
| | 2 904 016 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 11 027 690 | 10 365 849 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 147 821 |
| | | 11 027 690 | 10 513 670 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -3 991 984 | -4 213 245 |
| Administrationskostnader | | -54 850 | -83 313 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -987 433 | -964 425 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 034 267 | -5 260 983 |
| Rörelseresultat | | 5 993 423 | 5 252 687 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 474 927 | 56 483 |
| Räntekostnader | | -2 592 514 | -2 124 749 |
| Resultat finansiella poster | | -2 117 587 | -2 068 266 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 875 836 | 3 184 421 |
| Bokslutsdispositioner | 2 | -348 312 | -593 224 |
| Resultat före skatt | | 3 527 524 | 2 591 197 |
| Skatt på årets resultat | | -748 599 | -596 268 |
| Årets resultat | | 2 778 925 | 1 994 929 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 | 39 275 354 | 39 260 722 |
| Byggnadsinventarier | 4 | 3 827 568 | 3 932 404 |
| | | 43 102 922 | 43 193 126 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 12 487 975 | 2 703 180 |
| | | 12 487 975 | 2 703 180 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 590 897 | 45 896 306 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 116 526 | 3 821 |
| Övriga fordringar | | 135 715 | 77 936 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 15 511 |
| | | 252 241 | 97 268 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 863 098 | 1 849 821 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 115 339 | 1 947 089 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 58 706 236 | 47 843 395 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 400 000 | 400 000 |
| Reservfond | | 80 000 | 80 000 |
| | | 480 000 | 480 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 125 091 | 130 162 |
| Årets resultat | | 2 778 925 | 1 994 929 |
| | | 2 904 016 | 2 125 091 |
| Summa eget kapital | | 3 384 016 | 2 605 091 |
| Obeskattade reserver | 6 | 2 563 128 | 2 214 816 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 7 | 2 888 099 | 2 827 412 |
| Summa avsättningar | | 2 888 099 | 2 827 412 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | 8 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 42 110 000 | 32 540 000 |
| Leverantörsskulder | | 596 691 | 523 908 |
| Aktuella skatteskulder | | 843 013 | 577 101 |
| Övriga skulder | | 3 981 | 116 518 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 817 308 | 938 549 |
| Summa kortfristiga skulder | | 44 370 993 | 34 696 076 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 58 706 236 | 47 843 395 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid. Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Materiala anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggnings tillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|--------|
| Stomme | 100 år |
| Tak & Fasad | 20 år |
| Installationer | 20 år |
| Inre underhåll | 20 år |
| Lokalanpassningar | 15 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder 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. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---------------------------------|---|---|
| Förändring av överavskrivningar | 348 312 | 593 224 |
| | 348 312 | 593 224 |

Not 3 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 53 651 958 | 51 960 063 |
| Inköp | 649 566 | 1 691 895 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 301 524 | 53 651 958 |
| Ingående avskrivningar | -14 391 236 | -13 762 798 |
| Årets avskrivningar | -634 934 | -628 438 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 026 170 | -14 391 236 |
| Utgående redovisat värde | 39 275 354 | 39 260 722 |

Not 4 Byggnadsinventarier

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 580 303 | 4 198 696 |
| Inköp | 247 663 | 1 381 607 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 827 966 | 5 580 303 |
| Ingående avskrivningar | -1 647 899 | -1 311 912 |
| Årets avskrivningar | -352 499 | -335 987 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 000 398 | -1 647 899 |
| Utgående redovisat värde | 3 827 568 | 3 932 404 |

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 703 180 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 9 784 795 | 2 703 180 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 487 975 | 2 703 180 |
| Utgående redovisat värde | 12 487 975 | 2 703 180 |

Not 6 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 2 563 128 | 2 214 816 |
| | 2 563 128 | 2 214 816 |

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 827 412 | 2 768 063 |
| Årets avsättning redovisad i resultaträkningen | 60 687 | 59 349 |
| Belopp vid årets utgång | 2 888 099 | 2 827 412 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder | 5 500 000 | 5 500 000 |
| | 5 500 000 | 5 500 000 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025 samt del av lån som kommer att amorteras under 2025.

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| För egna skulder och avsättningar | | |
| Fastighetsinteckning | 53 540 000 | 52 300 000 |
| | 53 540 000 | 52 300 000 |

Göteborg 2025-04-09

Glenn Buskens
Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RHL Fastigheter i Borås AB, org.nr 556504-2610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RHL Fastigheter i Borås AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RHL Fastigheter i Borås ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 RHL Fastigheter i Borås AB.

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 RHL Fastigheter i Borås 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 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 revisionssed 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/revisorsansvar. 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 RHL Fastigheter i Borås AB för år 2024 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 RHL Fastigheter i Borås 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor