

Årsredovisning

för

Rafab Svedala Fastigheter AB

556441-1287

Räkenskapsåret

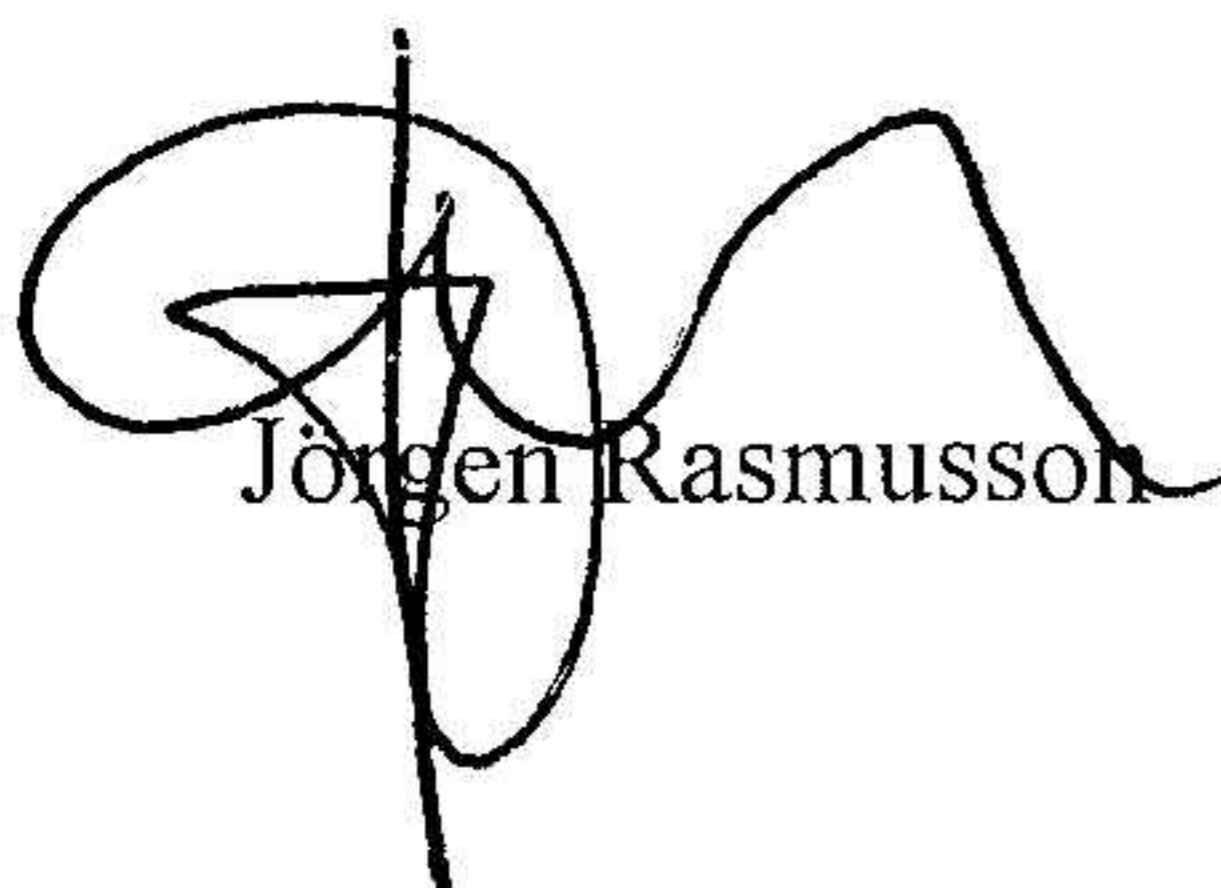
2024-05-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Rafab Svedala Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-09-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-09-02


Jörgen Rasmusson

Årsredovisning
för
Rafab Svedala Fastigheter AB
556441-1287

Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8

Styrelsen för Rafab Svedala Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

RAFAB Svedala Fastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Svedala med långsiktighet, ansvar och lokal närvaro som ledstjärnor. Vårt mål är att skapa attraktiva miljöer där människor och verksamheter trivs och samtidigt bidra till Svedalas utveckling som en hållbar och levande kommun. Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av stor osäkerhet i omvärlden med fortsatt hög inflation, ränteförändringar och geopolitisk oro. Samtidigt har vi sett signaler på en begynnande stabilisering framför allt i form av sjunkande inflationsförväntningar och sänkta räntor mot slutet av 2024.

RAFAB har agerat proaktivt under perioden. Genom räntesäkringar, effektiv kostnadskontroll och anpassningar i verksamheten har vi skapat goda förutsättningar för fortsatt stabilitet och framtida tillväxt.

Med affärsmässighet, lokalkännedom och engagerade medarbetare står vi starkt rustade inför kommande utmaningar och ser med tillförsikt på framtiden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	5 903	5 840	5 626	5 424
Resultat efter finansiella poster	451	1	475	1 822
Soliditet (%)	7,9	7,4	7,7	7,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	3 446 650	24 057	3 830 707
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			24 057	-24 057	0
Årets resultat				179 730	179 730
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	3 470 707	179 730	4 010 437

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 470 707
årets vinst	179 730
	3 650 437
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 650 437
	3 650 437

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 903 412	5 840 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 903 412	5 840 453
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-95 471	0
Övriga externa kostnader		-2 210 678	-2 278 634
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-855 223	-855 223
Summa rörelsekostnader		-3 161 372	-3 133 857
Rörelseresultat	6	2 742 040	2 706 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 467	3 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 293 147	-2 708 781
Summa finansiella poster		-2 290 680	-2 705 488
Resultat efter finansiella poster		451 360	1 108
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-150 000	-190 000
Förändring av periodiseringsfonder		-75 000	220 688
Summa bokslutsdispositioner		-225 000	30 688
Resultat före skatt		226 360	31 796
Skatter			
Skatt på årets resultat		-46 630	-7 739
Årets resultat		179 730	24 057

2025102801910

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	45 700 102	46 555 320
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	197 970	197 970
Summa materiella anläggningstillgångar		45 898 072	46 753 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	11 588	14 984
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 588	14 984
Summa anläggningstillgångar		45 909 660	46 768 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		680 137	609 030
Fordringar hos koncernföretag		4 420 319	3 465 995
Övriga fordringar		273 277	312 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 247	10 716
Summa kortfristiga fordringar		5 380 980	4 397 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		417 331	312 690
Summa kassa och bank		417 331	312 690
Summa omsättningstillgångar		5 798 311	4 710 599
SUMMA TILLGÅNGAR		51 707 971	51 478 873

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		360 000	360 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 470 707	3 446 650
Årets resultat		179 730	24 057
Summa fritt eget kapital		3 650 437	3 470 707
Summa eget kapital		4 010 437	3 830 707
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		75 000	0
Summa obeskattade reserver		75 000	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	45 914 815	46 000 000
Summa långfristiga skulder	9	45 914 815	46 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		352 486	318 935
Skulder till koncernföretag		0	106 371
Övriga skulder		287 691	195 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 067 542	1 027 726
Summa kortfristiga skulder		1 707 719	1 648 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 707 971	51 478 873

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Rasmusson Förvaltning AB med organisationsnummer 556152-7820 med säte i Malmö.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	54 049 280	54 049 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 049 280	54 049 280
Ingående avskrivningar	-7 493 960	-6 638 737
Årets avskrivningar	-855 223	-855 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 349 183	-7 493 960
Utgående redovisat värde	45 700 097	46 555 320
Taxeringsvärden byggnader	31 345 000	31 345 000
Taxeringsvärden mark	10 221 000	10 221 000
	41 566 000	41 566 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	47 000	47 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000	47 000
Ingående avskrivningar	-47 000	-47 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 000	-47 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	4,61 %	4,92 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	14 984	18 380
Avgående fordringar	-3 396	-3 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 588	14 984
Utgående redovisat värde	11 588	14 984

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	41 825 935	42 592 594
Skulder som ska betalas inom 5 år	4 088 880	3 407 406
	45 914 815	46 000 000

Långfristiga skulder till koncernbolag är f.n. amorterings- och räntefria.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av oroligheter i omvärlden, råder det fortfarande en viss osäkerhet kring företagets tillväxt.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	197 970	197 970
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 970	197 970
Utgående redovisat värde	197 970	197 970

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö

Jörgen Rasmusson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Markus Niléhn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF INGVAR JÖRGEN RASMUSSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 4f01316ac22668[...]10012767743fc

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-09-02 11:46:38 UTC



Lars Markus Niléhn

Auktoriserad revisor

Serienummer: da24fe96cc7a0e[...]3fd3df8d1eaea

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-09-02 11:55:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rafab Svedala Fastigheter AB, org.nr 556441-1287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rafab Svedala Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rafab Svedala Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 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 Rafab Svedala Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



2025102801917

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Rafab Svedala Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rafab Svedala 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 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Markus Niléhn
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QS270-T402E-QIAPI-R6SAT-K7DD5-IQWZZ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Markus Niléhn

Auktoriserad revisor

Serienummer: da24fe96cc7a0e[...]3fd3df8d1eaea

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-09-02 11:55:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.