

**Årsredovisning**  
för  
**Skolfastigheter Ratten AB**  
559377-6387

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-05.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
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:**

Pär Johansson, Styrelseledamot  
2025-05-05

Styrelsen för Skolfastigheter Ratten AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av egna och arrenderade fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022 (9 mån)
Nettoomsättning	2 837	2 484	391
Resultat efter finansiella poster	8	-980	129
Balansomslutning	55 999	57 607	45 932
Justerat eget kapital	24 230	24 841	34 268
Soliditet (%)	43,3	43,1	74,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	33 189 627	1 242 126	-9 640 562	24 841 191
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-9 640 562	9 640 562	0
Uppskrivningsfond		-831 382	1 046 854		215 472
Årets resultat				-826 668	-826 668
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>32 358 245</b>	<b>-7 351 582</b>	<b>-826 668</b>	<b>24 229 995</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 351 582
årets förlust	-826 668
	<b>-8 178 250</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 178 250
	<b>-8 178 250</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 837 215 <b>2 837 215</b>	2 484 180 <b>2 484 180</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-179 810	-176 780
Övriga externa kostnader		-609 454	-1 416 903
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 594	-1 109 594
		<b>-1 898 858</b>	<b>-2 703 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>938 357</b>	<b>-219 097</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 430	-760 540
		<b>-930 418</b>	<b>-760 416</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 939</b>	<b>-979 513</b>
Bokslutsdispositioner		-1 047 250	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 039 311</b>	<b>-979 513</b>
Skatt på årets resultat	6	212 643	-8 661 049
<b>Årets resultat</b>		<b>-826 668</b>	<b>-9 640 562</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

43 195 880

44 305 474

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

8

884 278

884 278

**44 080 158**

**45 189 752**

**Summa anläggningstillgångar**

**44 080 158**

**45 189 752**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

221 450

230 302

Fordringar hos koncernföretag

10 957 998

11 793 748

Aktuella skattefordringar

41 822

0

Övriga fordringar

9 542

2 165

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 368

99 722

**11 331 180**

**12 125 937**

##### *Kassa och bank*

587 527

291 261

**Summa omsättningstillgångar**

**11 918 707**

**12 417 198**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**55 998 865**

**57 606 950**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

9

32 358 245

33 189 627

**32 408 245**

**33 239 627**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-7 351 582

1 242 126

Årets resultat

-826 668

-9 640 562

**-8 178 250**

**-8 398 436**

#### Summa eget kapital

**24 229 995**

**24 841 191**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

16 796 952

17 225 067

#### Summa avsättningar

**16 796 952**

**17 225 067**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 152 500

14 611 500

#### Summa långfristiga skulder

**14 152 500**

**14 611 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

459 000

459 000

Leverantörsskulder

89 241

191 376

Aktuella skatteskulder

0

15 556

Övriga skulder

582

2 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

270 595

260 270

#### Summa kortfristiga skulder

**819 418**

**929 192**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**55 998 865**

**57 606 950**

## 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.

Byggnader

1 - 6,67 %

#### 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.

#### 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tomträttsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Avser pantbrev i tomträten Örebro Ratten 2

### **Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under början av 2025 återkallades tillståndet för en av hyresgästernas verksamhet, vilket har medfört att verksamheten ska avvecklas efter vårterminen 2025. En ny hyresgäst som dessutom kommer att bedriva betydligt mer omfattande verksamhet har ansökt om tillstånd. Denna nya hyresgäst har idag flera liknande verksamheter runt om i Sverige bl.a. i Angered. Beslutet lämnas under sommaren 2025.

### **Not 4 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett dotterbolag till Caparena Fastigheter AB med org.nr 559379-9884 med säte i Stockholm.

### Not 5 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-11 235
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	0	-43 461
Justering av uppskjuten skatt avs temporära skillnader fg år	0	-8 818 024
Justering av skattefordran fg år	0	-971
Årets förändring av uppskjuten skatt temporära skillnader	212 643	212 642
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>212 643</b>	<b>-8 661 049</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 039 311		-979 513
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	214 098	20,60	201 780
Ej avdragsgilla kostnader		-1 460		-400
Ej skattepliktiga intäkter		2		26
Skattemässigt justering avs byggnad		0		-8 818 024
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		0		-971
Justering aktuell skatt på fg års resultat		0		-43 461
Avrundning		3		1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>212 643</b>		<b>-8 661 049</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 578 361	2 578 361
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 578 361</b>	<b>2 578 361</b>
Ingående avskrivningar	-73 198	-10 458
Årets avskrivningar	-62 740	-62 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 938</b>	<b>-73 198</b>
Ingående uppskrivningar	41 800 311	42 847 165
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 046 854	-1 046 854
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>40 753 457</b>	<b>41 800 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 195 880</b>	<b>44 305 474</b>
Bokfört värde byggnader	43 195 880	44 305 474
	<b>43 195 880</b>	<b>44 305 474</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	884 278	13 500
Inköp	0	870 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>884 278</b>	<b>884 278</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>884 278</b>	<b>884 278</b>

Avser i sin helhet Ratten 2

### Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	33 189 627	34 012 345
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 046 854	-1 036 396
Uppskjuten skatt 20,6%	215 472	213 678
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 358 245</b>	<b>33 189 627</b>

### Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	17 225 067	8 832 392
Rättelse avsättning skatt på temporära skillnader avs fg år	0	8 818 023
Justering fg års avsättning avs skatt på temporära skillnader	0	-8 030
Under året återförda belopp avs uppskrivningsfond	-215 472	-213 678
Under året återförda belopp avs temporära skillnader	-212 643	-203 640
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 796 952</b>	<b>17 225 067</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	12 316 500	12 775 500
	<b>12 316 500</b>	<b>12 775 500</b>

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 611 500 kronor (15 070 500 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 152 500	14 611 500
	<b>14 152 500</b>	<b>14 611 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	459 000	459 000
	<b>459 000</b>	<b>459 000</b>

Stockholm

*Pär Johansson*  
Pär Johansson  
Ordförande  
2025-04-30

*Magnus Eriksson*  
Magnus Eriksson  
2025-05-02

*Rasmus Rossi*  
Rasmus Rossi  
2025-05-05