

# Årsredovisning

---

## *Retail Investment Advisory Sweden AB*

556974-4716

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. 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:  
Antony Pastiroff , Verkställande direktör  
2024-07-09

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom affärsutveckling med inriktning mot fastighetsbranschen samt rådgivning i samband med fastighetsinvesteringar, fastighetsutveckling och fastighetsförsäljningar och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 500	1 980	4 655	4 411	2 845
Resultat efter finansiella poster	-1 077	-575	2 331	2 474	997
Soliditet %	66	70	92	77	80

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	3 689 082	42 637	3 781 719
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning		-330 000		-330 000
- Balanseras i ny räkning		42 637	-42 637	0
- Årets resultat			40 254	40 254
- Belopp vid årets utgång	50 000	3 401 719	40 254	3 491 973

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämman förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	3 401 719
Årets resultat	40 254
<i>Summa</i>	<i>3 441 973</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Utdelning	204 325
Balanseras i ny räkning	3 237 648
<i>Summa</i>	<i>3 441 973</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 499 996	1 979 997
Övriga rörelseintäkter		3 614	240 145
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 503 610</b>	<b>2 220 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 790 130	-1 792 117
Personalkostnader	2	-1 232 088	-730 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-507 052	-257 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 529 270</b>	<b>-2 780 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 025 660</b>	<b>-560 378</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 194	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 857	-15 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 663</b>	<b>-15 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 077 323</b>	<b>-575 401</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		1 212 000	727 685
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 212 000</b>	<b>727 685</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 677</b>	<b>152 284</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-94 423	-109 647
<b>Årets resultat</b>		<b>40 254</b>	<b>42 637</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 449 203	2 824 650
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	714 095	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 163 298	2 824 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	16 600	16 600
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	170 000
Andra långfristiga fordringar		45 000	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		61 600	186 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 224 898</b>	<b>3 011 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	468 750
Övriga fordringar		1 029 515	1 142 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		356 523	562 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 386 038	2 173 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 004 364	1 885 376
<i>Summa kassa och bank</i>		1 004 364	1 885 376
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 390 402</b>	<b>4 059 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 615 300</b>	<b>7 070 433</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 401 719	3 689 082
Årets resultat	40 254	42 637
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 441 973	3 731 719
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 491 973</b>	<b>3 781 719</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	275 000	1 487 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>275 000</b>	<b>1 487 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	1 259 251	1 378 717
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 259 251</b>	<b>1 378 717</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	61 192	49 033
Skatteskulder	100 696	109 647
Övriga skulder	391 188	223 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 000	41 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>589 076</b>	<b>422 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 615 300</b>	<b>7 070 433</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

	Procent	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	10
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital  
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 824	27 824
Utgående anskaffningsvärden	27 824	27 824
Ingående avskrivningar	-27 824	-27 824
Utgående avskrivningar	-27 824	-27 824
Redovisat värde	0	0

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 754 466	1 933 946
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	1 926 995
Försäljningar/utrangeringar	-	-106 475
Utgående anskaffningsvärden	3 754 466	3 754 466
Ingående avskrivningar	-929 816	-698 610
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	-	13 309
Årets avskrivningar	-375 447	-244 515
Utgående avskrivningar	-1 305 263	-929 816
Redovisat värde	2 449 203	2 824 650



<b>Not 5</b>	<b>Övriga materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	845 700	-
	Utgående anskaffningsvärden	845 700	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-131 605	-
	Utgående avskrivningar	-131 605	0
	Redovisat värde	714 095	0

<b>Not 6</b>	<b>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	16 600	33 300
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar	-	-16 700
	Utgående anskaffningsvärden	16 600	16 600
	Redovisat värde	16 600	16 600

<b>Not 7 företag</b>	<b>Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	170 000	170 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Reglerade fordringar	-170 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	170 000
	Redovisat värde	0	170 000

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

*Antony Pastiroff*

Antony Pastiroff

Verkställande direktör

2024-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30

*Hans Björk*  
Hans Björk  
Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Retail Investment Advisory Sweden AB  
Org.nr 556974-4716

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Retail Investment Advisory Sweden AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Retail Investment Advisory Sweden ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Retail Investment Advisory Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Retail Investment Advisory Sweden AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Retail Investment Advisory Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens och verkställande direktörens 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 förlöpande 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-30

*Hans Björck*

---

Hans Björck  
Auktoriserad revisor FAR