

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB

559034-1243

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vara den 1 april 2025



Svante Andersson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB**  
559034-1243  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger en fastighet i Helsingborg och ingår i Råå-koncernen.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Mölndal Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet är vakant sedan sommaren 2023 vilket har medfört att omsättningen är noll jämfört med föregående år. Under våren 2024 köptes 50% av aktierna i moderbolaget Råå Förvaltning AB av Thunsten AB vilket innebär att koncernen sedan dess ägs till 50 % av Thunsten AB och till 50% av Törnäs Invest AB.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Råå Invest AB, 559119-9442.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	1 758	3 893	3 738	6 084
Resultat efter finansiella poster	-5 298	-3 493	-872	337	1 920
Soliditet (%)	14,7	26,3	8,0	5,4	4,0

2025040309402

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	15 164 408	-3 493 142	<b>11 721 266</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 493 142	3 493 142	<b>0</b>
Årets resultat			-5 379 991	<b>-5 379 991</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>11 671 266</b>	<b>-5 379 991</b>	<b>6 341 275</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 11 439 102kr (11 439 102).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 671 267
årets förlust	-5 379 991
	<b>6 291 276</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 291 276
	<b>6 291 276</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

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

-3

1 757 952

Övriga rörelseintäkter

0

126 683

-3

**1 884 635**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 958 285

-2 181 254

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

-1 377 527

-1 354 600

**-3 335 812**

**-3 535 854**

### Rörelseresultat

**-3 335 815**

**-1 651 219**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 643

688

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 990 509

-1 842 611

**-1 961 866**

**-1 841 923**

### Resultat efter finansiella poster

**-5 297 681**

**-3 493 142**

### Resultat före skatt

**-5 297 681**

**-3 493 142**

Skatt på årets resultat

-82 310

0

### Årets resultat

**-5 379 991**

**-3 493 142**

2025040309403

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

42 974 768

44 345 911

Inventarier, verktyg och installationer

3

12 438

18 822

**42 987 206**

**44 364 733**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

44 950

0

**44 950**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**43 032 156**

**44 364 733**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

110 900

89 473

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 806

139 512

**156 706**

**228 985**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

43 812

42 779

**200 518**

**271 764**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**43 232 674**

**44 636 497**

2025040309404

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

11 671 267

15 164 408

Årets resultat

-5 379 991

-3 493 142

**6 291 276**

**11 671 266**

**Summa eget kapital**

**6 341 276**

**11 721 266**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

82 310

0

**Summa avsättningar**

**82 310**

**0**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut

27 435 000

28 975 000

**Summa långfristiga skulder**

**27 435 000**

**28 975 000**

#### Kortfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

1 540 000

1 540 000

Leverantörsskulder

252 706

401 711

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

7 069 162

1 388 162

Aktuella skatteskulder

23 580

27 463

Övriga skulder

0

137 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

488 640

445 007

**Summa kortfristiga skulder**

**9 374 088**

**3 940 231**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 232 674**

**44 636 497**

2025040309405

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

#### Finansiella instrument

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder 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.

## **Inkomstskatter**

### ***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 lagstadsats. 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.

## **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.

2025040309408

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 701 800	52 701 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 701 800</b>	<b>52 701 800</b>
Ingående avskrivningar	-8 355 889	-7 007 668
Årets avskrivningar	-1 371 143	-1 348 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 727 032</b>	<b>-8 355 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 974 768</b>	<b>44 345 911</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 895	31 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 895</b>	<b>31 895</b>
Ingående avskrivningar	-13 073	-6 694
Årets avskrivningar	-6 384	-6 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 457</b>	<b>-13 073</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 438</b>	<b>18 822</b>

## Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 975 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 435 000	28 975 000
	<b>27 435 000</b>	<b>28 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 540 000	1 540 000
	<b>1 540 000</b>	<b>1 540 000</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-21 275 000	-22 815 000
	<b>-21 275 000</b>	<b>-22 815 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 600 000	35 600 000

2025040309409

	35 600 000	35 600 000
<b>Not 7 Avsättningar</b>		
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	82 310	0
	<b>82 310</b>	<b>0</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Johansson  
Ordförande

Svante Andersson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

LEIF ANDERSSON Sverige

## Granskare

Leif Andersson  
leif@stenhaga.com

Leveranskanal: E-post

SVANTE ANDERSSON Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVANTE ANDERSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196709125931

Svante Andersson  
svante@stenhaga.com

2025-03-20 22:42:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.104.17

MAGNUS JOHANSSON Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JOHANSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196310017139

Magnus Johansson  
magnus.johansson@enva.se

2025-03-19 11:02:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.254.71.42

VIKTOR LARSSON Sverige

## Signerat med E-signering

### Undertecknare

Viktor Larsson  
viktor.larsson@pwc.com

2025-03-21 11:24:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.17.219.58

2025040309410

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB, org.nr 559034-1243

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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 Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB enligt god revisors sed 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisions sed 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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 ledamöter 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 Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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:

- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 11:23:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Viktor Larsson

Viktor Larsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025040309413