

Årsredovisning
för
Index Räfsja Gård i Norrtälje AB
559394-3664

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Räfsja Gård i Norrtälje AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Rickard Haraldsson

Styrelsen för Index Räfsja Gård i Norrtälje 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 har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, förädla, utveckla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året investerat i arkitekturritningar, utredningar samt personalresurser inför ett framtida förvärv utav Norrtälje Räfsja 4:5 och samt Norrtälje Räfsja 4:6.

Bolaget har under året gjort investeringar inför ett framtida förvärv utav fastigheterna Norrtälje UddeboÖ 3:1 samt Norrtälje Ängsbyle 1:1.

Året har fortsatt präglats av oroligheter i omvärlden samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget vilket lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att det inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

Likviditet och fortsatt drift

Bolaget redovisar kortfristiga koncerninterna skulder. För att kunna reglera dessa är bolaget beroende av finansiering från koncernens moderbolag Index Invest International AB. Arbetet med att finansiera moderbolaget pågår och det finns goda förhoppningar i att detta kommer verkställas. Moderbolagets finansiering är dock vid årsredovisningens avlämnande inte säkerställd.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Index Real Estate Sweden 5 AB med org.nr.559394-3656 som ägs av Index Real Estate Sweden AB med org.nr 559292-4749. Index Real Estate Sweden AB ägs av Index Real Estate Sweden 4 AB org.nr 559288-5197.

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 95% av Index Invest International AB (publ) med org.nr 556561-0770. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (publ).

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 5% av Twopence AB med org.nr 559345-2732.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23 (17 mån)
Resultat efter finansiella poster	-335	-198
Balansomslutning	2 876	2 156
Soliditet (%)	3,2	3,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	250 000	-198 227	76 773
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-198 227	198 227	0
Erhållna aktieägartillskott		350 000		350 000
Årets resultat			-335 192	-335 192
Belopp vid årets utgång	25 000	401 773	-335 192	91 581

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	401 773
årets förlust	-335 192
	66 581
disponeras så att	
i ny räkning överföres	66 581
	66 581

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-08-29 -2023-12-31 (17 mån)
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		34 999	79 891
		34 999	79 891
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-281 578	-278 126
		-281 578	-278 126
Rörelseresultat		-246 579	-198 235
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-88 613	-1
		-88 613	8
Resultat efter finansiella poster		-335 192	-198 227
Resultat före skatt		-335 192	-198 227
Årets resultat		-335 192	-198 227

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående arbeten	4	2 279 201	1 891 406
		2 279 201	1 891 406
Summa anläggningstillgångar		2 279 201	1 891 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 000
Fordringar hos koncernföretag	5	250 000	250 000
Övriga fordringar		346 802	0
		596 802	265 000
Summa omsättningstillgångar		596 802	265 000
SUMMA TILLGÅNGAR		2 876 003	2 156 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		401 773	250 000
Årets resultat		-335 192	-198 227
		66 581	51 773
Summa eget kapital		91 581	76 773
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 335	3 716
Skulder till koncernföretag	6	2 615 837	2 057 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	31 250	18 750
Summa kortfristiga skulder		2 784 422	2 079 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 876 003	2 156 406

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20-33%
Inventarier, verktyg och installationer	20-33%

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-08-29 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-88 613	-1
	-88 613	-1

Not 4 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 891 406	0
Inköp	387 795	1 891 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 279 201	1 891 406
Utgående redovisat värde	2 279 201	1 891 406

Not 5 Fordringar koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Real Estate Sweden 5 AB	250 000	250 000
	250 000	250 000

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Asset Management AB	113 400	0
Index Invest International AB	2 497 577	163 486
Index Real Estate Sweden AB	4 860	1 893 681
	2 615 837	2 057 167

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsreserv	31 250	18 750
	31 250	18 750

Not 8 Ställda säkerheter

Aktierna i bolaget är ställda som säkerhet för lån i Index Invest International AB (publ).

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Haraldsson
Ordförande

Kresteen Hanna
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:09:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

INDEX RÄFSJA GÅRD I NORRTÄLJE AB 559394-3664 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 06:50:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 10:22:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Råfsja Gård i Norrtälje AB, org.nr 559394-3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Råfsja Gård i Norrtälje AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Råfsja Gård i Norrtälje 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 Index Råfsja Gård i Norrtälje 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 Index Råfsja Gård i Norrtälje 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens avsnitt om likviditet och fortsatt drift i årsredovisningen. Styrelsen gör bedömningen att bolaget är i behov av ytterligare finansiering under innevarande räkenskapsår. Arbetet med att finansiera verksamheten pågår men är vid årsredovisningens avlämnande ej säkerställd. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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/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 Index Råfsja Gård i Norrtälje 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Index Räfsja Gård i Norrtälje 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.

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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:06:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post