

# ÅRSREDOVISNING

för

## Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26.

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**

Erik Odén, Styrelseledamot

2024-07-06

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar åtta fastigheter i Östersund: Pantbanken 2, Pantbanken 3, Pantbanken 4, Barberaren 5, Barberaren 6, Skavjärnet 2, Myrstacken 4 och Staben 4.

#### Uppgift om koncern

Företaget äger samtliga aktier i dotterbolaget Odén Est 1892 Holding AB, org. nr 559037-1208, samtliga aktier i Fastighets AB Stormyran, org. nr 556813-4968 och samtliga aktier i Östersund Gästgivaren 2 AB, org. nr 556914-0865. Alla med säte i Östersund. Ingen koncernredovisning upprättas enligt 3§ 7 kapitlet Årsredovisningslagen.

Företagets säte är Östersund.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rysslands invasion av Ukraina, energikrisen och snabbt stigande räntor har präglat året. Bolaget har dock klarat omställningen till det nya affärsklimatet väl.

Bolaget har per 2023-06-01 förvärvat samtliga aktier i Östersund Gästgivaren 2 AB, org nr 556914-0865..

I oktober 2023 drabbades en av bolagets fastigheter, Skavjärnet 2, av en vindsbrand. Försäkringsersättning är per dags datum ännu ej fastställd och bokförs kommande år.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 124	12 823	11 411	11 308
Resultat efter finansiella poster	2 005	3 791	9 294	3 004
Soliditet (%)	48,54	57,34	52,94	50,75
Resultat i % av nettoomsättningen	15,27	29,56	81,45	26,56
Balansomslutning	194 797	161 708	149 370	141 269
Kassalikviditet (%)	235,83	499,03	450,46	377,61

Definitioner av nyckeltal, se noter

# Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	54 690 544	32 586 001	2 187 146	89 563 691
Förändring av uppskrivningsfond		0	0		0
Balanseras i ny räkning			2 187 146	-2 187 146	0
Årets resultat				1 840 492	1 840 492
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>54 690 544</u>	<u>34 773 147</u>	<u>1 840 492</u>	<u>91 404 183</u>

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	35 127 308
Årets resultat	<u>1 840 492</u>
	<b>36 967 800</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>36 967 800</u>
	<b>36 967 800</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		13 124 300	12 822 680
Övriga rörelseintäkter		461 227	351 532
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>13 585 527</u>	<u>13 174 212</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-7 521 557	-6 661 300
Övriga externa kostnader		-834 733	-715 663
Personalkostnader		-1 909	-17 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 021 009</u>	<u>-906 554</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-9 379 208</u>	<u>-8 300 951</u>
<b>Rörelseresultat</b>		4 206 319	4 873 261
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 400 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245 460	34 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 846 829</u>	<u>-1 117 227</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 201 369</u>	<u>-1 082 403</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 004 950	3 790 858
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-1 000 000
Förändring av ersättningsfond		<u>19 446</u>	<u>19 446</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>19 446</u>	<u>-980 554</u>
<b>Resultat före skatt</b>		2 024 396	2 810 304
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-183 904	-623 158
<b>Årets resultat</b>		<u>1 840 492</u>	<u>2 187 146</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	120 084 065	120 513 572
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>528 610</u>	<u>202 391</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 612 675</b>	<b>120 715 963</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	<u>65 032 520</u>	<u>24 005 075</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 032 520</b>	<b>24 005 075</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 645 195</b>	<b>144 721 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		720 605	15 781
Fordringar hos koncernföretag		1 400 000	0
Övriga fordringar		499 468	727 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>827 000</u>	<u>296 711</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 447 073</b>	<b>1 040 436</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>5 704 684</u>	<u>15 946 549</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 704 684</b>	<b>15 946 549</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 151 757</b>	<b>16 986 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 796 952</b>	<b>161 708 023</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	<u>54 336 383</u>	<u>54 690 544</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 436 383</b>	<b>54 790 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		35 127 308	32 586 001
Årets resultat		<u>1 840 492</u>	<u>2 187 146</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>36 967 800</b>	<b>34 773 147</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 404 183</b>	<b>89 563 691</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	8	3 640 000	3 640 000
Ersättningsfond		<u>332 064</u>	<u>351 510</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 972 064</b>	<b>3 991 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	73 862 300	64 020 000
Skulder till koncernföretag		21 000 000	0
Övriga skulder		<u>677 879</u>	<u>728 832</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 540 179</b>	<b>64 748 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		99 600	0
Förskott från kunder		1 155 341	989 573
Leverantörsskulder		1 774 148	484 453
Skulder till koncernföretag		254 073	0
Skatteskulder		0	585 257
Övriga skulder		0	44 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>597 364</u>	<u>1 300 166</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 880 526</b>	<b>3 403 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 796 952</b>	<b>161 708 023</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*

<b>Tillämpade avskrivningstider:</b>	<b>Antal år</b>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftkostnader	4 611 539	4 643 301
Fastighetsförsäkring	117 568	138 709
Fastighetskatt	647 887	642 921
Reparation och underhåll	1 528 383	1 236 369
Försäkringsärende	311 227	0
Övriga fastighetskostnader	304 953	0
	<u>7 521 557</u>	<u>6 661 300</u>

  

<b>Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anteciperad utdelning från Fastighets AB Stormyran	1 400 000	0
	<u>1 400 000</u>	<u>0</u>

## Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	73 057 148	71 837 521
	Inköp	591 502	0
	Omklassificeringar	-19 542	1 219 627
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>73 629 108</b>	<b>73 057 148</b>
	Ingående avskrivningar	-7 234 124	-6 592 514
	Omklassificeringar	40 988	0
	Årets avskrivningar	-666 848	-641 610
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 859 984</b>	<b>-7 234 124</b>
	Ingående uppskrivningar	54 690 548	44 270 787
	Omklassificeringar	-21 446	0
	Årets uppskrivningar	0	10 684 705
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-354 161	-264 944
	<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>54 314 941</b>	<b>54 690 548</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>120 084 065</b>	<b>120 513 572</b>

Skattemässigt värde för byggnader och mark uppgår till 31 808 713 kr. Bokfört värde uppgår till 120 084 065 kr. Skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde uppgår till 88 275 352 kr. Uppskjuten skatteskuld är därmed 18 184 723 kr.

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	202 391	460 423
	Inköp	326 219	961 595
	Omklassificeringar	0	-1 219 627
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>528 610</b>	<b>202 391</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>528 610</b>	<b>202 391</b>

# Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

Not 6	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	<b>Företag</b>		<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>
	Odén Est 1892 Holding AB		50 000	50 000
	559037-1208	Östersund	100 %	
	Fastighets AB Stormyran		23 955 075	23 955 075
	556813-4968	Östersund	100 %	
	Östersund Gästgivaren 2 AB		41 027 445	0
	556914-0865	Östersund	100 %	
			<u>65 032 520</u>	<u>24 005 075</u>

Not 7	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	54 690 544	44 270 783
	Årets uppskrivning	0	10 684 705
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-354 161	-264 944
	Belopp vid årets utgång	54 336 383	54 690 544

Av uppskrivningsfonder avser 21 896 903 kr (21 896 903) mark.

Not 8	Periodiseringsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Periodiseringsfond 2019	650 000	650 000
	Periodiseringsfond 2020	690 000	690 000
	Periodiseringsfond 2021	1 300 000	1 300 000
	Periodiseringsfond 2022	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
		3 640 000	3 640 000

## Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 076 279	0
	Förfaller senare än 5 år	94 463 900	64 020 000

### Övriga noter

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	74 044 100	66 544 100

<b>Not 11</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Eventualförpliktelser	<u>19 045 800</u>	<u>19 242 200</u>
		19 045 800	19 242 200

Bolaget har ställt en propieborgen för dotterbolaget Fastighets AB Stormyran. Lån i dotterbolaget per balansdagen uppgår till 19 045 800 kr (19 242 200).

### **Not 12** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr. 556795-6825

### Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Östersund

Erik Odén

Erik Odén

2024-06-07

Martin Odén

Martin Odén

2024-06-07

Per Odén

Per Odén

2024-06-07

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2024.

Emil Westberg

Emil Westberg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Rut Odéns Fastigheter AB

Org.nr 556795-6825

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rut Odéns Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rut Odéns Fastigheter 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 Rut Odéns Fastigheter 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 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*

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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rut Odéns Fastigheter 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rut Odéns Fastigheter 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 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*

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 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 revisionsssed 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 mitt 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.

Östersund 2024-06-26

Emil Westberg

---

Emil Westberg

Auktoriserad revisor