

Rafrom Fastighets AB  
Tulegatan 10  
113 53 Stockholm

E-post: ewa.schedvin@rafrom.se  
Kontaktperson: Ewa Schedvin-Jansson

**Årsredovisning**  
för  
**Rafrom Fastighets AB**  
556601-0004

Räkenskapsåret  
2023-05-01 – 2024-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-11-29.  
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:**

Eva Schedvin Jansson, Styrelseledamot  
2024-11-29

Styrelsen för Rafrom Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	5 616	5 316	5 226	4 749
Resultat efter finansiella poster	798	1 350	1 271	812
Soliditet (%)	38	34	31	30

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 780 000	20 000	7 395 434	969 022	<b>10 264 456</b>
Avskrivning uppskrivningsfond		-10 000		10 000		<b>0</b>
Disp enl årets bolagsstämma				969 022	-969 022	<b>0</b>
Utdeln enl årets bolagsstäm				-195 250		<b>-195 250</b>
Årets resultat					838 296	<b>838 296</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 770 000</b>	<b>20 000</b>	<b>8 179 206</b>	<b>838 296</b>	<b>10 907 502</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 179 207
årets vinst	838 296
	<b>9 017 503</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	204 325
i ny räkning överföres	8 813 178
	<b>9 017 503</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-05-01	2022-05-01
	1	-2024-04-30	-2023-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 616 124	5 315 754
Övriga rörelseintäkter		23 733	4 968
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 639 857</b>	<b>5 320 722</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-3 107 549	-2 602 067
Övriga externa kostnader		-487 239	-495 453
Personalkostnader	2	-154 938	-154 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 215	-212 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 961 941</b>	<b>-3 464 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 677 916</b>	<b>1 856 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 604	5 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 893	-511 711
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-880 289</b>	<b>-506 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>797 627</b>	<b>1 349 590</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		288 461	-107 092
Förändring av överavskrivningar		2 131	2 131
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>290 592</b>	<b>-104 961</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 088 219</b>	<b>1 244 629</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-249 923	-275 607
<b>Årets resultat</b>		<b>838 296</b>	<b>969 022</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-04-30

2023-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	27 511 566	27 721 650
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	8 527	10 658
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 520 093</b>	<b>27 732 308</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**27 520 093**

**27 732 308**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		93 173	316 104
Övriga fordringar		38 985	272
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 158</b>	<b>316 376</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 537 858	6 890 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 537 858</b>	<b>6 890 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 670 016</b>	<b>7 207 295</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**32 190 109**

**34 939 603**

## Balansräkning

Not  
1

2024-04-30

2023-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	1 770 000	1 780 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 890 000</b>	<b>1 900 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	8 179 207	7 395 435
Årets resultat	838 296	969 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 017 503</b>	<b>8 364 457</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 907 503</b>	<b>10 264 457</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	1 590 703	1 879 164
Ackumulerade överavskrivningar	8 527	10 658
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 599 230</b>	<b>1 889 822</b>

#### Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	17 918 502	18 135 530
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 918 502</b>	<b>18 135 530</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	217 028	3 007 028
Leverantörsskulder	176 885	427 667
Skatteskulder	14 073	47 047
Övriga skulder	341 059	255 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 015 829	912 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 764 874</b>	<b>4 649 794</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 190 109

34 939 603

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Byggnader	200 år
Lånekostnad ingående i anskaffningsvärdet för byggnad	50 år
Ombyggnad av innergård	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	13 612 586	13 612 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 612 586</b>	<b>13 612 586</b>
Ingående avskrivningar	-1 249 039	-1 084 893
Årets avskrivningar	-164 146	-164 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 413 185</b>	<b>-1 249 039</b>
Ingående uppskrivningar	15 358 103	15 404 041
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-45 938	-45 938
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 312 165</b>	<b>15 358 103</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 511 566</b>	<b>27 721 650</b>

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	281 196	281 196
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>281 196</b>	<b>281 196</b>
Ingående avskrivningar	-270 538	-268 407
Årets avskrivningar	-2 131	-2 131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-272 669</b>	<b>-270 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 527</b>	<b>10 658</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 050 390	17 267 418
	<b>17 050 390</b>	<b>17 267 418</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Fastighetsinteckning	21 745 000	21 745 000
	<b>21 745 000</b>	<b>21 745 000</b>

Stockholm 2024-11-23

*Ewa Schedvin Jansson*  
Ewa Schedvin Jansson  
Ordförande

*Gun Rosvall*  
Gun Rosvall

*Rikard Jansson*  
Rikard Jansson

*Paola Roswall*  
Paola Roswall

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-29

*Camilla Walgeborg*  
Camilla Walgeborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rafrom Fastighets AB

Org.nr 556601-0004

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rafrom Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rafrom Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-04-30 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 Rafrom Fastighets 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Rafrom Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rafrom Fastighets 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 förtlöpa 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 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.

### ***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Enköping 2024-11-29

*Camilla Walgeborg*

---

Camilla Walgeborg  
Auktoriserad revisor