



SOLNA STAD

Årsredovisning 2023

RÅSUNDA FÖRSTADS AB

Beslutat av styrelsen den 21 februari 2024.

Resultaträkning och balansräkning har fastställts på
ordinarie bolagsstämma 20 maj 2024
varvid även beslöts, att enligt balansräkningen
redovisad
vinst skulle disponeras
förlust skulle överföras
i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
Solna 23/8-2024
Styrelseledamot / Verkställande direktör

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Styrning och uppföljning av den kommunala verksamheten..... | 3 |
| Organisation | 3 |
| Mål | 4 |
| Ekonomisk analys..... | 7 |
| Konkurrensutsättning..... | 7 |
| Intern kontroll..... | 8 |
| Förvaltningsberättelse..... | 10 |
| Översikt över verksamhetens utveckling..... | 10 |
| Händelser av väsentlig betydelse..... | 10 |
| Miljö och klimat..... | 11 |
| Förväntad utveckling..... | 11 |
| Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning..... | 12 |
| Eget kapital | 12 |
| Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust..... | 12 |
| Ekonomi och noter..... | 13 |
| Resultaträkning..... | 13 |
| Balansräkning | 13 |
| Kassaflödesanalys | 14 |
| Noter | 15 |
| Underskrifter..... | 21 |

Styrning och uppföljning av den kommunala verksamheten

Verksamheten inom Solna stad bedrivs inom stadens nämnder samt i form av aktiebolag, kommunalförbund och i stiftelseform. Styrningen i Solna stad utgår från ett system för samlad ekonomi- och verksamhetsstyrning samt gällande lagstiftning, föreskrifter och nationella mål för den kommunala verksamheten. Utgångspunkten är en sammanhållen målstyrning, där kommunfullmäktige anger inriktning och ekonomiska ramar för styrelse och nämnder. Det sker i Solna stads verksamhetsplan och budget, som är stadens främsta styrdokument. Den årliga verksamhetsplanen och budget kompletteras inom vissa områden med andra styrande dokument som policyer, strategier, riktlinjer, planer och program.

Styrelser och nämnder ska, med utgångspunkt från kommunfullmäktiges inriktning, precisera och fastställa en verksamhetsplan och budget utifrån föreslagna ekonomiska ramar. Hänsyn ska tas till viktiga förändringar i omvärlden såsom ändringar i lagstiftningen och förändringar i befolkningsstrukturen. Styrelser och nämnder ska till sin verksamhetsplan och budget besluta om internkontrollplan och konkurrensplan för verksamheten.

Utifrån styrelsernas och nämndernas mål samt ekonomiska ramar ska förvaltningsledningen utarbeta verksamhetsplan och budget i dialog med sina enheter. Enheterna ska arbeta fram sina mål/aktiviteter, vilka i sin tur ska brytas ned till individuella mål/aktiviteter för varje medarbetare. Målen/aktiviteterna tydliggör medarbetarens ansvar och befogenhet i det gemensamma arbetet med att uppnå enhetens, nämndens och stadens mål.

I Solna stads styr- och uppföljningssystem ingår uppföljning och utvärdering. Styrelser och nämnder ansvarar för att verksamheten följs upp och utvärderas i den omfattning som krävs för att ha en god kontroll.

Solna stads verksamhet bedrivs i vissa delar i aktiebolag, kommunalförbund eller stiftelseform. Kommunfullmäktige utser ledamöter till bolagsstyrelser och stiftelser samt utser ledamöter till förbundsfullmäktige för kommunalförbunden. Kommunfullmäktige väljer också ägarombud till bolagsstämmor. Kommunstyrelsen ansvarar för att företagen sköter verksamheten på ett ändamålsenligt sätt och att tillräcklig samordning sker med övrig kommunal verksamhet. Stadens styrning utgår ifrån lagstiftning inom området och de styrdokument som särskilt utfärdats av kommunfullmäktige i form av företagspolicy, bolagsordningar, ägardirektiv, särskilda direktiv, avtal eller förbundsordningar och medlemsdirektiv.

Uppsiktsplikten fullgör kommunstyrelsen genom att krav ställs på företagen om att lämna löpande information från sin verksamhet enligt ett fastställt rapporteringssystem. Koncernredovisning upprättas per sista augusti och sista december. Ägarförhållandena varierar i de olika bolag/förbund som ingår i Solna stads koncern och därmed formerna för uppsikt.

Uppföljning av bolagets ändamål och verksamhet

Bolagets samtliga fyra bolagsmål uppfylls till stor del under året. Den ekonomiska ställningen i bolaget är god. Bedömningen är att bolagets ändamål har uppfyllts under året.

Organisation

Bolaget har ingen egen personal utan köper tjänster av stadens tekniska förvaltning.

Mål

I samband med delårsrapport per april och augusti samt i årsredovisningen redovisas bolagets måluppfyllelse. Måluppfyllelsen bedöms genom en sammanvägning av genomförda aktiviteter och relevanta mått. Målen bedöms enligt nedan.

- Målet uppfylls i år
- Målet uppfylls till stor del i år
- Målet uppfylls delvis i år
- Målet uppfylls inte i år

Aktiviteterna bedöms enligt nedan.

- Aktiviteten är slutförd
- Aktiviteten pågår enligt plan
- Aktiviteten pågår med avvikelser
- Aktiviteten avbruten eller har inte startat

En sammanfattning av bedömningarna för målen ser ut så här:

| Bolagsmål |
|---|
| Bolagets verksamhet ska ske med bästa möjliga resursutnyttjande och minsta möjliga miljöpåverkan |
| Bolaget utvecklar fastigheterna tillsammans med hyresgästerna i syfte att uppnå långsiktighet och marknadsmässighet |
| Bolaget ska ha ändamålsenliga, trygga och tillgängliga lokaler som erbjuder god miljö att vistas i och bidrar till stadens attraktivitet. |
| Bolaget ska främja utvecklingen av verksamheterna kring Överjärva gård. |

Bolagets verksamhet ska ske med bästa möjliga resursutnyttjande och minsta möjliga miljöpåverkan

Målet uppfylls till stor del i år

Målet bedöms av de aktiviteter som genomförts samt av nyckeltal. Den sammantagna bedömningen är att målet har uppfyllts helt i år baserat på genomförda aktiviteter och utvecklingen av nyckeltal.

| Aktiviteter | Beskrivning | Status | Uppföljning |
|--|---|----------------------------------|---|
| Långsiktighet i underhålls- och reinvesteringsplaner | Arbeta fram underhålls- och reinvesteringsplaner för fastigheterna på 3-5 års sikt. | <input checked="" type="radio"/> | Bolaget har under perioden tagit fram ett väl etablerat arbetssätt med fleråriga underhålls- och reinvesteringsplaner. |
| Skötsel av Igelbäckens naturreservat. | Skötsel av Igelbäckens naturreservat ska ske i enlighet med skötselplanen | <input checked="" type="radio"/> | Skötsel av bolagets del i naturreservatet sker enligt plan. Bekämpning av jättelokor har genomförts genom att entreprenören vid 4 tillfällen under sommaren mekaniskt tagit ner jättelokorna. I området finns bäver vilket har inneburit att bolaget varit tvunget att fälla ett antal träd, som utgjort risk, samt tagit hand om dessa. Träden samlas upp på olika ställen i området för att bevara den biologiska mångfalden. |
| Minska energiförbrukningen | Genomföra åtgärder i fastigheterna i syfte att minska energiförbrukningen. | <input checked="" type="radio"/> | En inventering av samtliga elmätare vid Överjärva gård har genomförts för att säkerställa ägare samt storlek på mätaren. |

| Mått | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Energiförbrukning i Stadshuset kWh/m2 | 139,5 | 132,2 |
| Vattenförbrukning i Stadshuset | 3 102 | 2 877 |
| Soliditet | 88 | 88 |
| Elförbrukning i Biblioteket, kWh/m2 | 137,2 | 145 |

Bolaget utvecklar fastigheterna tillsammans med hyresgästerna i syfte att uppnå långsiktighet och marknadsmässighet

Målet uppfylls till stor del i år

Målet bedöms av de aktiviteter som genomförts samt av nyckeltal. Den sammantagna bedömningen är att målet har uppfyllts helt i år baserat på genomförda aktiviteter och utvecklingen av nyckeltal.

| Aktiviteter | Beskrivning | Status | Uppföljning |
|--|--|--------|--|
| Undersöka behov av hyresgästpassningar | Löpande/regelbunden översyn avseende behov av hyresgästpassningar tillsammans med hyresgästerna. | Ⓛ | I samband med nya hyresgäster i Stadshuset genomfördes åtgärder i lokalerna för att säkerställa elsäkerhet och säkert vatten. I början av året slutfördes även hyresgästpassningar i dansskolan i fastigheten Industriviadukten. I Stadshuset har ytskiktsreovering genomförts på ett antal våningsplan i samband med omflyttningar. |

| Mått | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------|
| Uthyrningsgrad i Stadshuset (%) | 100 | 100 |
| Uthyrningsgrad Biblioteket (%) | 100 | 100 |
| Uthyrningsgrad Industriviadukten (%) | 95,7 | 95,7 |

Bolaget ska ha ändamålsenliga, trygga och tillgängliga lokaler som erbjuder god miljö att vistas i och bidrar till stadens attraktivitet.

Målet uppfylls till stor del i år



| Aktiviteter | Beskrivning | Status | Uppföljning |
|---|--|--------|---|
| Genomföra nödvändiga underhållsåtgärder | Säkerställa att åtgärder utifrån underhållsplanerna genomförs. | Ⓛ | Rampen till Hästskostallet har bytts ut för att säkerställa tillgängligheten till lokalen. Utredningsarbeten avseende ersättning av stulna bröstplåtar i koppar på Biblioteket pågår. Processen försvåras av att byggnaden är historiskt värdefull vilket gör att ändrad profil på plåten måste godkännas av byggnadsnämnden då ursprunglig profil inte går att tillverka längre. Underhåll av Bibliotekets och Stadshusets olika skyltar har genomförts under året. En genomgång av Stadshusets alla fönster (970 stycken) utfördes under våren – funktionskontroll av samtliga solskydd som persienner och rullgardiner som lagades alternativt, byttes ut. Renovering av samtliga sittbänkar samt tillverkning av ett antal nya har skett vid Överjärva gård i syfte att möta ett ökat behov. Rövning av fällda träd intill Igelbäcken vid E4:an efter bävrarnas framfart har genomförts. Mekanisk bekämpning av Jätteloka är ett årligt kommande arbete. I fastigheten Industriviadukten har reparation av dansskolans tak genomförts under perioden. |

| | | |
|----------------------|------|------|
| Mått | 2023 | 2022 |
| Nöjd Kundindex (NKI) | 77 | |

Bolaget ska främja utvecklingen av verksamheterna kring Överjärva gård.

Målet uppfylls till stor del i år

Målet bedöms av de aktiviteter som genomförts samt av nyckeltal. Den sammantagna bedömningen är att målet har uppfyllts helt i år baserat på genomförda aktiviteter och utvecklingen av nyckeltal.

| Aktiviteter | Beskrivning | Status | Uppföljning |
|--|--|---|--|
| Åtgärder i syfte att öka antalet besökare till Överjärva gård | Bolaget ska tillsammans med förvaltningen arbetsmarknad- kultur och fritid genomföra åtgärder, aktiviteter och andra insatser i syfte att utveckla Överjärva gård till ett populärt besöksmål. |  | Under perioden har bolaget har tillsammans med staden tagit fram ett förslag till ny vision Överjärva gård, samt en plan på hur gården kan utvecklas under innevarande mandatperioden. Förslaget innebär att Överjärva gård utvecklas till ett friluftsmuseum som utgörs av historiska byggnader och utemiljöer samt djur och växtliv i en sammanhängande kulturmiljö. Råsunda Förstads AB får i uppdrag att arbeta med inriktningen att utveckla byggnaderna på gården i enlighet med föreslagen vision och den utvecklingsplan som kultur- och fritidsnämnden tar fram. Bolaget arbetar i nära samarbete med förvaltningen för arbetsmarknad, kultur- och fritid (AKF) i syfte att öka attraktiviteten på gården. Under perioden har antalet bänkar på gården utökats och de befintliga har renoverats. Detta med anledning av det ökade antalet besökare på gården. |
| Möjliggöra för en etablering av 4H-gård vid Överjärva gård | Genomföra åtgärder i och kring Ladugården som möjliggör för en etablering av 4H-gård. |  | Under året har samtal förts mellan projektet, AKF och 4H i syfte att ta fram ett verksamhetsinnehåll. Upphandlingsprocessen pågår nu kring tak- och stommar på ladugården då bolaget nu har tillräcklig information avseende verksamhetsinnehåll. |
| Genomföra erforderliga åtgärder i byggnaderna i syfte att kunna inrymma framtida hyresgäster | Renovera och rusta upp framförallt Gula Villan, Vinterträdgården och Ladugården för att möjliggöra uthyrning. |  | Byggnationen för att tillskapa en tillgänglig entré och nya toaletter i Gula Villan är startad. Projekteringen för Café-delen är påbörjad. I Ladugården har försiktig rivning och demontering gjorts och slutförts. I början av 2024 påbörjas uppbyggnaden av en ny trästomme och nytt tak. Programhandlingar för 4H-delen av Ladugården är klara. Programhandlingar för resterande delar av Ladugården har påbörjats. För Vinterträdgården förbereds nu en tredje tillståndsansökan till Länsstyrelsen för att kunna fortsätta med fortsatta undersökningar. |

Ekonomisk analys

Driftredovisning

Årets resultat före skatt innebär ett överskott på 11,6 mkr att jämföras med det budgeterade överskottet för perioden på 4,9 mkr. Rörelsens intäkter uppgår till 35,9 mkr vilket är 2,1 mkr högre än budget. Avvikelsen hänförs sig bland annat till att bolaget erhållit elstöd från Skatteverket på 0,6 mkr samt ökade hyresintäkter vid Överjärva gård där Solna stad numera är hyresgäst i Hästskostallet, delar av Trädgårdsmästarbostaden och Statarlängan.

Rörelsens kostnader uppgår till 16,8 mkr vilket är 5,7 mkr lägre än budgeterat. Avvikelsen är bland annat hänförlig till att kostnaderna för akut underhåll varit lägre under året än budgeterat samt att kostnaderna för el och fjärrvärme inte blev lika höga som befarat. Konsultkostnader blev även de lägre än budgeterat.

Finansiella intäkter uppgår till 1,3 mkr och var inte budgeterade. Dessa avser ränteintäkter till följd av att räntan höjts och bolaget numera får ränteintäkter på de medel som finns i kassan.

Driftredovisning

| Resultaträkning (kkr) | 2023 | 2022 | Helårsbudget |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Rörelsens intäkter | 35 945 | 30 409 | 33 763 |
| Rörelsens kostnader | -16 834 | -16 784 | -22 518 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | 19 111 | 13 625 | 11 245 |
| Avskrivningar | -6 025 | -6 135 | -6 387 |
| Rörelseresultat efter avskrivningar | 13 086 | 7 490 | 4 858 |
| Finansiella intäkter och kostnader | 1 322 | 197 | 0 |
| Resultat efter finansnetto | 14 408 | 7 687 | 4 858 |
| Bokslutsdispositioner | -2 850 | -2 785 | 0 |
| Resultat före skatt | 11 558 | 4 902 | 4 858 |

Investeringsredovisning

Investeringsutgifterna uppgick under året till 4,6 mkr och avser framför allt projekten Ladugården, Gula Villan och Vinterträdgården vid Överjärva gård.

| Fastighet, kkr | Periodens utfall | Budget 2023 | Reviderad budget 2023 |
|----------------------|------------------|-------------|-----------------------|
| Solna Stadshus | 46 | 2 000 | |
| Solna stadsbibliotek | 0 | 500 | |
| Industriviadukten | 292 | 500 | |
| Överjärva gård | 4 240 | 6 600 | |
| Summa | 4 578 | 9 600 | |

Konkurrensutsättning

Uppföljning av genomförda upphandlingar

| Verksamhetsområde / Avtal | Uppföljning |
|---|-------------|
| Parkeringsövervakning | Klar |
| Markskötsel på kvartersmark | Klar |
| Byggentreprenader | Klar |
| Säkerhetsinstallationer | Klar |
| Ventilationsarbeten | Klar |
| Anläggningsentreprenader, allmän plats | Klar |
| Anläggningsentreprenader, kvartersmark | Klar |
| Takentreprenader inklusive takskottning på tak | Annonsering |
| Styr och övervakning av värme, kyla och ventilation | Annonsering |

Avtalsuppföljning

Bolaget är en ren beställarorganisation utan verksamhet i egen regi. Det innebär att bolaget har ramavtal, driftentreprenadsavtal och övriga avtal avseende både drift- och investeringsverksamheten. Detta ställer höga

krav på uppföljning, avtalsstyrning och avtalsutveckling. Bolaget köper denna tjänst av Tekniska förvaltningens enhet för upphandling och avtalsuppföljning. Den är ett stöd för bolaget vid upphandling, avrop, driftmöten, avtalsuppföljningsmöten samt vid tolkningar och tvister som kan uppstå i avtalsförhållandena.

Intern kontroll

En god intern kontroll bidrar till att säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt, kostnadseffektivt och säkert.

I samband med verksamhetsplan och budget ska varje nämnd och styrelse ta fram en internkontrollplan för nästa år som beskriver väsentliga risker i verksamheten. Riskerna sorteras in i en av fyra kategorier: styrning, medarbetare, ekonomi och verksamhetsprocesser. Riskerna kopplas sedan till en process eller rutin. Verksamheten ska bedöma sannolikheten för och konsekvensen av om en risk skulle inträffa. Bedömningen redovisas som ett riskindex 1-16, där 16 är hög risk. Internkontrollplanen beskriver kontrollmoment för hur verksamheten ska kontrollera att risken inte har inträffat. Internkontrollplanen följs upp i samband med delårsrapport och årsredovisning.

| Process/Rutin | Kontrollmoment VAD | Metod HUR | Frekvens NÄR | Ansvar VEM | Rapportering TILL |
|-----------------------------------|--|--|---|----------------------|----------------------|
| Budget | Att rutinet finns som säkerställer att fullmaktiges mål uppfylls | I enlighet med fastställd rutin | Årligen | Styrelsen | Agarna |
| Intern kontroll | Att revidering av styrelsens internkontrollplan sker | Revidering i samband med budget | Årligen | Styrelsen | Agarna |
| Framtagande av internkontrollplan | Att internkontrollplanen speglar de väsentliga riskerna | Väsentlighets- och riskanalys genomförs inom varje funktion som underlag till internkontrollplan | I samband med budget och verksamhetsplanering | VD | Styrelse |
| Omvärldsbevakning | Att verksamheten har en aktiv omvärldsbevakning | Kontinuerlig bevakning inom verksamhetsområdet | Årsredovisningen | VD | Styrelse |
| Ekonomifunktion | Uppföljning av verksamheten (ekonomi, kvalitet och prestation) | Rapportering | Tertial Delårsrapport Årsredovisning | VD | Styrelsen |
| Avtalsuppföljning hyresgäster | Se över gränssnittslista, se över hyressättning, analys | Rapportering | Årligen | VD | Styrelsen |
| Uppföljning av entreprenörer | Säkerställa att avtal följs | Uppföljning sker i enlighet med fastställd rutin | Månatligen | Verksamhetsansvariga | VD |

Verksamhetsplan och budget - rutin efterlevs vad gäller verksamhetsplan och budget. Uppföljning av ekonomi och verksamhet sker månadsvis internt i bolaget. Rapportering till styrelsen sker formellt varje tertial (per april, augusti och december).

Internkontrollplanen reviderades i samband med att verksamhetsplan och budget antogs för 2024. Framtagande av den nya internkontrollplanen skedde under ledning av stadsledningsförvaltningen. Den nya internkontrollplanen speglar de väsentliga riskerna och detta underlag låg till grund för det reviderade förslaget till internkontrollplanen för 2024.

Bolaget har en diversifierad portfölj och omvärldsbevakningen blir därav bred och inom flera segment på hyresmarknaden. Verksamheterna på Överjärva gård genomgår just nu en omdaning till Friluftsmuseum enligt det verksamhetsprogram som kultur- och fritidsförvaltningen tagit fram, detta föranleddes av en marknadsanalys. Innehållet och verksamheten anpassas och så också fastigheterna. Investeringarna som genomförs behöver täckas upp med relevanta hyresnivåer. Inom industriviadukten där privata aktörer huserar återfinns marknadshyror.

Uppföljning av entreprenörer görs regelbundet. Då bolaget använder sig av samma entreprenörer som Tekniska förvaltningen ingår bolaget i förvaltningens avtalsuppföljning.

2024052408397

Råsunda Förstads - Årsredovisning 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Råsunda Förstads AB, 556007-9823, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Översikt över verksamhetens utveckling

Under 2023 har bolaget haft en fortsatt god uthyrningsgrad. Större genomförda insatser är deltagandet i det uppdrag som getts av kommunstyrelsen kring ny vision och utvecklingsplan för Överjärva gård. Omdaning till ett friluftsmuseum har gett behov av verksamhetsanpassningar och ombyggnationer. Utvecklingen av Gula villan, Ladugården och Vinterträdgården pågår och är i olika projektfaser. I Stadshuset har ett antal insatser gjorts för att upprätthålla driften, alla fönster har undersökts och funktionen på dessa har säkerställts. Ett större arbete med långsiktig planering kring behoven i de större tekniska installationerna pågår och kommer att fortgå under 2024.

Arbete med fusionen av dotterbolaget Överjärva gård AB har pågått under året och slutfördes under hösten och resulterade i ett fusionsresultat på 148 tkr.

Samtliga av bolagets fyra bolagsmål uppfylls till stor del under 2023.

Periodens resultat före skatt innebär ett överskott på 11,6 mkr vilket ska jämföras med det budgeterade överskottet på 4,9 mkr. Den positiva avvikelsen är bland annat hänförlig till ökade hyres- och ränteintäkter, lägre kostnader avseende drift och underhåll samt lägre elkostnader än budgeterat.

Investeringsutgifterna uppgick under året till 4,6 mkr och avser framför allt projekten Ladugården, Gula villan och Vinterträdgården som startades upp 2022.

Händelser av väsentlig betydelse

Uthyrningsgraden i fastigheterna Banken 2 och 3 (Stadshuset respektive Biblioteket) har uppgått till 100 procent under året. I båda dessa fastigheter är det Solna stad som hyr majoriteten av ytorna. Uthyrningsgraden i fastigheten Hagalund 4:2 (Industriviadukten) uppgår till 95,7 procent. I denna fastighet upplåts lokaler för gym, dansskola, gymnasieverksamhet, måleriverksamhet, mark- och fastighetsskötsel, bilverkstad samt smidesverksamhet. Fastigheterna och marken vid Överjärva gård är under utveckling. De byggnader som idag är uthyrda är Hästskostallet, Trädgårdsmästarebostaden, delar av Statarlängan, samtliga lokaler i Magasinet, del av Vita villan samt ett antal byggnader och mark för skötsel av fåren på gården.

Planering och genomförande av drift- och underhållsåtgärder i bolagets fastigheter har pågått under året. I Stadshuset har ytskiktsreoveringar genomförts i samband med hyresgäst Anpassningar. En genomgång av Stadshusets alla fönster (970 stycken) utfördes under våren. Åtgärder har genomförts på både in- och utsida för att säkerställa funktion och säkerhet. Funktionskontroll har även genomförts av samtliga solskydd som persienner och rullgardiner som lagats alternativt bytts ut. I Stadshuset pågår även utredningar och långsiktig planering kring större tekniska installationer såsom stammar, ventilation och uppvärmning. Dessa utredningar kommer att fortsätta under 2024.

Under 2022 stals bröstplåtar i koppar som utgjorde fasaden på Biblioteket. Utredningsarbete har pågått under 2023 kring ersättningsmaterial och dimensionering. Processen har försvårats av att byggnaden är historiskt värdefull vilket gör att ändrad profil på plåten har behövt godkännas av byggnadsnämnden, då ursprunglig profil inte går att tillverka längre. Utredningsarbetet är nu klart och projektet tas upp för upphandling och genomförande när vädret tillåter under våren 2024.

I verksamhetsplan och budget för 2023 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera vision och utvecklingsplan för Överjärva gård. Under året har bolaget tillsammans med staden tagit fram ett förslag till ny vision för Överjärva gård, samt en plan för hur gården kan utvecklas under innevarande mandatperiod. Förslaget, som beslutades av Kultur- och fritidsnämnden i oktober, innebär att Överjärva gård utvecklas till ett friluftsmuseum som utgörs av historiska byggnader och utemiljöer samt djur och växtliv i en sammanhängande kulturmiljö. Förvaltningen för arbetsmarknad, kultur och fritid kommer framledes att samordna aktörerna på gården i syfte att uppfylla visionens mål. Råsunda Förstads AB får i uppdrag att arbeta med inriktningen att utveckla byggnaderna på gården i enlighet med föreslagna vision och utvecklingsplan. När det finns detaljprojekterade underlag för investeringar i byggnaderna, som i sin tur innebär förslag till hyreskontrakt med staden, ska dessa på

sedvanligt sätt godkännas av staden. Först därefter kan Råsunda Förstads AB ta ställning till investeringen.

Investeringsverksamheten har fortsatt med fokus på de tre byggnaderna Ladugården, Gula Villan samt Vinterträdgården vid Överjärva gård. I och med att två av dessa projekt är beroende av Länsstyrelsen och reservatsföreskrifter för Igelbäckens naturreservat är tidplanerna för dessa projekt osäkra. Projekten, utformningen och tidplanerna kring byggnaderna beror också av det utvecklingsprogram som tagits fram från förvaltningen för arbetsmarknad, kultur och fritid. Arbetet med Ladugården var på paus under våren och del av hösten i väntan på utvecklingsprogrammet, detta har inneburit vissa stilleståndskostnader för bolaget. Försiktig rivning och demontering har gjorts och slutförts under 2023. I början av 2024 påbörjas uppbyggnaden av en ny trästomme och nytt tak. Upphandlingsarbetet pågår. Programhandlingar för 4H-delen av Ladugården är klara. Programhandlingar för resterande delar av Ladugården har påbörjats.

Byggnationen för att tillskapa en tillgänglig entré och nya toaletter i Gula Villan är startad. Projekteringen för Café-delen är påbörjad.

För Vinterträdgården förbereds nu en tredje tillståndsansökan till Länsstyrelsen för att kunna fortsätta med fortsatta undersökningar.

Bolaget har under perioden deltagit i stadens upphandling av drift och underhåll av fastighetsmark. Bolaget deltar alltid i stadens upphandling avseende fastighetsrelaterade tjänster och målsättningen är att bolaget ska ha samma entreprenörer som stadens tekniska förvaltning.

Arbete med fusionen av Överjärva gård AB har pågått under året. Bolagsverket beslutade den 8 september att ge tillstånd att verkställa fusionen. Fusionen genomförs i syfte att effektivisera administrationen.

Miljö och klimat

Bolagets miljö- och klimatarbete utgår från stadens miljöpolicy med tillhörande strategier inom miljöområdet samt bolagets mål. Nedan beskrivs de huvudsakliga aktiviteterna inom miljö- och klimatområdet under 2024 utifrån miljöpolicyens fokusområden.

För att främja en mer effektiv energianvändning kommer bolaget arbeta med att i samband med underhåll och reinvestering installera mer energieffektiva armaturer och ljuskällor. När större ombyggnationer genomförs med fokus på tak-, fasad-, fönster- och ventilation påverkas alltid energieffektiviteten positivt. Fokus kommer att läggas på att driva befintliga fastigheter på ett driftoptimalt sätt för att på så vis minska energianvändningen. Bolaget kommer även att arbeta för att mätningen av energianvändningen kan göras på ett mer tillförlitligt och enkelt sätt, för att bättre kunna följa upp energianvändningen.

Förväntad utveckling

I omvärlden ses en fortsatt hög inflation som präglar både världsekonomin och Sverige 2023 och nästa år. Byggekostnadsindex har därav stigit kraftigt under 2023 och de flesta projekten som upphandlas blir dyrare än planerat. De internationellt satta energipriserna antas bli lägre än 2022 då inflationen verkar falla lite under slutet av 2023, VA- och fjärrvärmepriser kommer tvärtom att öka på grund av ett ökat behov av reinvestering och kapacitetshöjning inom dessa sektorer.

Inom Råsunda Förstads AB pågår en stor satsning på utvecklingen av Överjärva gård. Denna satsning kommer att gå in i en etapp två under 2024, där kalkyler för de verksamhetsanpassningar som är önskade från förvaltningen för arbetsmarknad-, kultur och fritid mest troligt kommer rendera i att lån behöver tas upp i bolaget. Detta medför ett kommande behov att ta fram nya hyreskontrakt för tillkommande delar samt att se över hyresnivåer och övriga kostnader för bolaget. I Stadshuset fortsätter genomlysningen av lokalerna och en behovsbild tas fram kring tekniska installationer samt hur Stadshuset skall nyttjas i framtiden.

Långsiktig planering av drift och underhåll sker kontinuerligt för samtliga lokaler inom stadens fastighetsbestånd. I detta arbete är även Råsunda Förstads AB's lokaler en del. Planeringshorisonten skall utökas och planen är att så småningom ha en tioårshorisont i underlaget, allt för att kunna förutse utvecklingen av kostnader och intäkter. Energiåtervinning är något som staden som helhet kommer att jobba med mer intensivt framåt, både med solceller och med andra tekniska lösningar som bidrar till en minskad energiförbrukning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 35 329 | 30 164 | 28 436 | 29 161 |
| Balansomslutning | 191 554 | 177 930 | 171 964 | 167 169 |
| Resultat efter finansiella poster | 14 408 | 7 687 | 7 328 | 8 798 |
| Soliditet % | 88 | 88 | 89 | 88 |

Eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserad vinst | Årets vinst |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------------|-------------|
| Vid årets början | 7 500 | 1 500 | 135 589 | 3 339 |
| Disposition enligt årsstämmobeslut | | | 3 339 | -3 339 |
| Fusionsresultat | | | 148 | |
| Årets resultat | | | | 9 172 |
| Vid årets slut | 7 500 | 1 500 | 139 076 | 9 172 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande medel (kr):

| | |
|-------------------------|--------------------|
| balanserat resultat | 138 928 177 |
| fusionsresultat | 147 934 |
| årets resultat | 9 172 125 |
| Totalt | 148 248 236 |
| balanseras i ny räkning | 148 248 236 |
| Totalt | 148 248 236 |

Ekonomi och noter

Resultaträkning

| Belopp i kkr | Not | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2,3 | 35 329 | 30 164 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 616 | 246 |
| | | 35 945 | 30 410 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | 4 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -16 606 | -16 651 |
| Personalkostnader | 6 | -231 | -134 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar | | -6 026 | -6 135 |
| Övriga rörelsekostnader | | | |
| | | -22 859 | -22 920 |
| Rörelseresultat | | 13 086 | 7 490 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 324 | 198 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -2 | -1 |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 408 | 7 687 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -2 850 | -2 785 |
| Resultat före skatt | | 11 558 | 4 902 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -2 386 | -1 563 |
| Årets resultat | | 9 172 | 3 339 |

Balansräkning

Tillgångar

| Belopp i kkr | Not | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 122 761 | 128 228 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 12 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 51 | 16 |
| Pågående nyanläggning och förskott | 14 | 7 773 | 3 724 |
| | | 130 585 | 131 968 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 3 145 | 3 445 |
| | | 3 145 | 3 445 |
| Summa anläggningstillgångar | | 133 730 | 135 413 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernbolag | 16 | 46 661 | 39 132 |
| Kundfordringar | | 10 692 | 1 949 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 1 152 |
| Övriga fordringar | | 174 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 297 | 282 |
| Summa omsättningstillgångar | | 57 824 | 42 517 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 191 554 | 177 930 |

Eget kapital och skulder

| Belopp i kkr | Not | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital | 17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 7 500 | 7 500 |
| Reservfond | | 1 500 | 1 500 |
| | | 9 000 | 9 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 139 076 | 135 589 |
| Årets resultat | | 9 172 | 3 339 |
| | | 148 248 | 138 928 |
| Summa eget kapital | | 157 248 | 147 928 |
| Obeskattade reserver | | | |
| <i>Periodiseringsfonder</i> | 18 | 13 900 | 11 050 |
| | | 13 900 | 11 050 |
| Avsättningar | 19 | | |
| <i>Avsättning till pensioner</i> | | 2 099 | 2 113 |
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | | 3 874 | 3 999 |
| | | 5 973 | 6 112 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 486 | 1 209 |
| Skatteskulder | | 197 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 897 | 1 914 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 9 853 | 9 717 |
| | | 14 433 | 12 840 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 191 554 | 177 791 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kkr | Not | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 408 | 7 687 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 21 | 6 014 | 6 394 |
| | | 20 422 | 14 081 |
| Betald inkomstskatt | | -1 162 | -1 339 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat | | 19 260 | 12 742 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i> | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -8 816 | 6 639 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder | | 1 490 | 1 509 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 11 934 | 20 890 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella tillgångar | | -4 578 | -5 663 |
| Likvid vid fusion | | 173 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -4 405 | -5 663 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | | -2 300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | -2 300 |
| Årets kassaflöde | | 7 529 | 12 927 |
| Likvida medel* vid årets början | | 39 132 | 26 205 |
| Likvida medel vid årets slut | | 46 661 | 39 132 |

* Avser tillgodoavande på koncernkonto

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång. Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit. Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden, dvs leasingperioden.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Leasing - leasegivare Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme och grund 100 år

Stomkompletteringar/innerväggar 50

Värme, sanitet 40

El 40

Fasad, yttertak 40

Transport, ex hiss 25

Ventilation 20

Styr- och övervakning 15

Inre ytskikt/hyresgästpassning 10

Inventarier 5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter och betald semester.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

Finansiella instrument

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar i bolaget. Fordringar tas upp det belopp som förväntas bli inbetalt.

Leverantörsskulder

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärdet.

Bokslutsdispositioner

I bolaget redovisas förändringar i obeskattade reserver som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

I bolaget delas eget kapital in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Solna stad. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Avsättningar

Bolaget gör avsättningar när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 2 Nettoomsättning

| Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Hysesintäkter | 34 637 | 29 613 |
| Parkeringsintäkter | 692 | 551 |
| Summa | 35 329 | 30 164 |

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

| Leasingavtal där bolaget är leasegivare | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal: | | |
| Inom ett år | 25 883 | 17 587 |
| Mellan ett och fem år | 12 889 | 36 178 |
| Senare än fem år | 23 901 | 23 505 |
| Summa | 62 673 | 77 270 |

Not 4 Övriga intäkter

| Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Stalliga bidrag | 598 | 239 |
| Övriga ersättningar | 18 | 0 |
| Återvunna kundförluster | 0 | 7 |
| Summa | 616 | 246 |

Not 5 Arvoden och kostnadsersättningar till revisor

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>KPMG AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 100 | |
| Övriga uppdrag | 29 | |
| <i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | | 89 |
| Skatterådgivning | 47 | 45 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 45 | 42 |
| Summa | 221 | 176 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

| Medelantalet anställda | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 |

| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Styrelse | 13 | 155 |
| Övriga anställda | | |
| Summa | 13 | 155 |
| Sociala kostnader | 231 | 128 |
| varav pensionskostnader | 200 | 92 |

Not 7 Ränteintäkter

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ränteintäkter, koncernkonto | 1 324 | 198 |
| Summa | 1 324 | 198 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 2 | 1 |
| Summa | 2 | 1 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Periodiseringsfond, årets avsättning | 4 000 | 1 800 |
| Periodiseringsfond, årets återföring | -1 150 | -1 100 |
| Lämnade koncernbidrag | | 2 085 |
| Summa | 2 850 | 2 785 |

Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktuell skattekostnad | 2 511 | 1 194 |
| Uppskjuten skatt | -125 | 369 |
| Restituerad skatt | | |
| Summa | 2 386 | 1 563 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 231 568 | 227 143 |
| -Nyanskaffning | 338 | 2 769 |
| -Avyttringar och utrangeringar | | |
| -Omklassificering | 191 | 1 655 |
| Vid årets slut | 232 097 | 231 567 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -103 339 | -97 215 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | | |
| -Årets avskrivning | -5 997 | -6 124 |
| Vid årets slut | -109 336 | -103 339 |
| Redovisat värde vid årets slut | 122 761 | 128 228 |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 7 583 | 7 583 |
| Redovisat värde vid årets slut | 7 583 | 7 583 |

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 1 744 | 1 744 |
| Vid årets slut | 1 744 | 1 744 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 744 | -1 744 |
| Vid årets slut | -1 744 | -1 744 |
| Redovisat värde vid årets slut | 0 | 0 |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 960 | 1 215 |
| -Fusion av dotterbolag | 229 | |
| -Avyttringar och utrangeringar | | -255 |
| Vid årets slut | 1 189 | 960 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -944 | -1 189 |
| -Fusion av dotterbolag | -175 | |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | | 254 |
| -Årets avskrivning | -19 | -9 |
| Vid årets slut | -1 138 | -944 |
| Redovisat värde vid årets slut | 51 | 16 |

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början | 3 724 | 2 486 |
| -Omklassificeringar | -191 | -1 655 |
| -Investeringar | 4 240 | 2 893 |
| Redovisat värde vid årets slut | 7 773 | 3 724 |

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 3 445 | 3 445 |
| - Avgående tillgångar/aktier i dotterbolag | -300 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 145 | 3 445 |

Not 16 Kortfristig fordran koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Tillgodohavande på koncernkonto | 46 661 | 39 132 |
| Redovisat värde vid årets slut | 46 661 | 39 132 |

Not 17 Eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserad vinst | Årets vinst |
|-----------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Vid årets början | 7 500 | 1 500 | 135 589 | 3 339 |
| Disposition enligt årsstämmbeslut | | | 3 339 | -3 339 |
| Fusionsresultat | | | 148 | |
| Årets resultat | | | | 9 172 |
| Vid årets slut | 7 500 | 1 500 | 139 076 | 9 172 |

Not 17 Antal aktier och kvotvärde (kr)

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Antal aktier | 150 000 | 150 000 |
| Kvotvärde | 50 | 50 |
| Aktiekapital | 7 500 000 | 7 500 000 |

Not 18 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018 | | 1 150 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019 | 2 400 | 2 400 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 | 2 000 | 2 000 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021 | 2 200 | 2 200 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 1 500 | 1 500 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023 | 1 800 | 1 800 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024 | 4 000 | |
| Summa | 13 900 | 11 050 |

Not 19 Avsättningar

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Avsättning för pensioner | 2 099 | 2 113 |
| Uppskjuten skatteskuld | 3 874 | 3 999 |
| Summa | 5 973 | 6 112 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023 -01-01--2023-12-31 | 2022 -01-01--2022-12-31 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 9 135 | 8 065 |
| Övriga upplupna kostnader | 718 | 1 652 |
| Summa | 9 853 | 9 717 |

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Justeringar för poster om inte ingår i kassaflödet mm | | |
| Avskrivningar | 6 017 | 6 134 |
| Förändring avsättningar avseende pensioner | -14 | -109 |
| Förändring avsättning uppskjuten skatt | -125 | 369 |
| Fusion | 127 | |
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgång | 9 | |
| Summa | 6 014 | 6 394 |

Underskrifter

Solna, datum enligt elektronisk signatur

Bernhard Huber
Styrelseordförande

Catarina Ericsson
Verkställande direktör

Björn Bränngård
Styrelseledamot

Peter Edholm
Styrelseledamot

Andreas Hulusjö
Styrelseledamot

Veronica Lindholm
Styrelseledamot

Veronica Nordström
Styrelseledamot

Annika Häggberg
Styrelsesuppleant

Per Pettersson
Styrelseledamot

Göran Stark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt elektronisk
signatur
KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: PER PETTERSSON
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 15:16:07 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _06ac9c0529773c221f2c4d66eff6bb9bc1



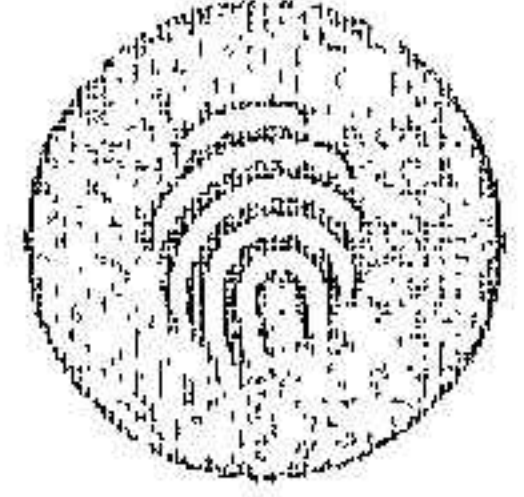
NAMN: Catarina Ericsson
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 15:19:40 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _069907c554268d1f0d3ec883dc59324aab



NAMN: VERONICA LINDHOLM
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 15:24:34 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _05533c3cc77bfbea02c5dad483b7c7b848



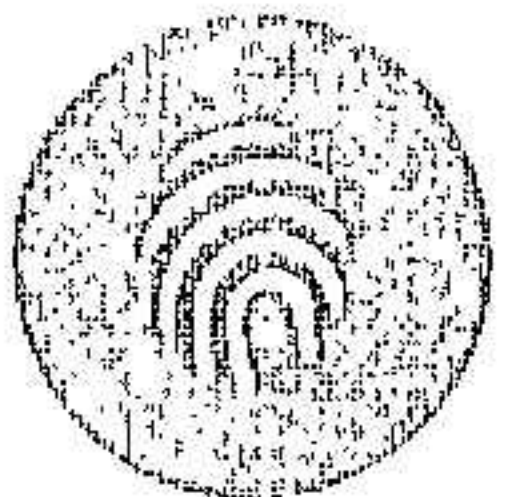
NAMN: BJÖRN BRÄNNGÅRD
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 16:26:11 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _085980e5d0ead964688a63e5c59362f047



NAMN: GÖRAN STARK
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 16:50:06 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _08192d3a9f783201eb30fdc6426f573854



NAMN: Bernhard Huber
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-27 18:29:12 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _06ea9c17058a6111d772e07a29bbdcc149



NAMN: Åke Peter Edholm
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-28 03:07:56 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _093ade670fec15e587c3667678a731a5e5



NAMN: ANNIKA DOROTHEA HÄGGBERG
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-28 15:56:44 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _053fb0ac9cc9e2712407127276ee298064



NAMN: ANDREAS HULUSJÖ
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-28 16:07:11 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _0935fc1f42313c7602ba3bbb3a2a7ab068



2024052408405

NAMN: Veronica Margaretha Nordström
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-02-29 15:52:19 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _09926593ba110ed816a0a545eb38d30e22



NAMN: TOMAS MATHIESEN
ORGANISATION: Solna Råsunda Förstads AB
TID: 2024-03-07 21:23:14 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _083256c9c39c27da2ac3161ea9bd677f53



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-03-07 21:23:22 +01:00
Ref: 116428SE
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)



2024052408406

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Råsunda Förstads AB,, org. nr 556007-9823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Råsunda Förstads AB, för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-18 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Råsunda Förstads AB,s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Råsunda Förstads 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen och verkställande direktören 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Råsunda Förstads AB, för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Råsunda Förstads 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 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 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.

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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 mars 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
Tomas Mathiesen
 EB2F3A3D59F9460...
 Tomas Mathiesen
 Auktoriserad revisor

2024052408407

Certificate Of Completion

Envelope Id: 232C0C61990F41CC872DC540F40A879E
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Råsunda förstad 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Tomas Mathiesen
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
tomas.mathiesen@kpmg.se
IP Address: 178.174.193.46

Record Tracking

Status: Original
3/7/2024 10:43:58 PM
Holder: Tomas Mathiesen
tomas.mathiesen@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Tomas Mathiesen
tomas.mathiesen@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Tomas Mathiesen
EB2F3A3D59F9460...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.174.193.46

Timestamp

Sent: 3/7/2024 10:44:27 PM
Viewed: 3/7/2024 10:45:06 PM
Signed: 3/7/2024 10:45:11 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c7a5600a-3567-5e05-96e2-f9d3edd4362b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/7/2024 10:44:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 3/7/2024 10:44:28 PM
Certified Delivered Security Checked 3/7/2024 10:45:06 PM
Signing Complete Security Checked 3/7/2024 10:45:11 PM
Completed Security Checked 3/7/2024 10:45:11 PM

Payment Events

Status

Timestamps