

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget RB87**

556931-0948

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28. 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**

Rebecca Gertoft  
Styrelseledamot

2024-07-02

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget RB87, 556931-0948, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet skall vara att äga, förvalta och hyra ut fastigheter och lokaler samt konsulterande tjänster inom samma område. Vidare ska bolaget tillhandahålla administrativa tjänster, samt äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.

Företaget med säte på Lidingö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har bolaget förvärvat fastigheter genom bolagsförvärv.

Villa Kärr AB	org.nr: 559056-8456	Säte Stockholm
Villa Kavlen AB	org.nr: 556977-7096	Säte Stockholm
Villa Bergbacken AB	org.nr: 556895-9042	Säte Stockholm

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	8 062 842	3 886 199	2 244 130	2 314 880
Resultat efter finansiella poster	1 479 287	12 479 925	1 753 684	488 671
Soliditet %	57,6	93,8	57	32

#### Kommentar till flerårsöversikt

Bolaget har under det gångna verksamhetsåret bistått dotterbolag med löpande fastighetsservice och ombyggnationer som vidarefakturerats. I och med fastighetsförvärven under året har hyresintäkterna ökat således även kostnaderna.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	1 760 144	12 644 542
Balanseras i ny räkning		12 644 542	-12 644 542
Utdelning		-750 000	
Årets resultat			877 513
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>13 654 686</b>	<b>877 513</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	13 654 686
Årets resultat	877 513
<b>Summa</b>	<b>14 532 199</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	14 532 199
<b>Summa</b>	<b>14 532 199</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och bokföringsnämndens uttalande.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 062 842	3 886 199
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 062 842</b>	<b>3 886 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 293 139	-2 522 509
Personalkostnader	2	-157 704	-189 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 400	-132 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 583 243</b>	<b>-2 844 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 479 599</b>	<b>1 041 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	11 410 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 599	55 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 914	-26 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-315</b>	<b>11 438 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 479 284</b>	<b>12 479 925</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 000 000
Förändring av periodiseringsfonder		-371 926	-515 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-371 926</b>	<b>485 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 107 358</b>	<b>12 964 925</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-229 848	-320 383
<b>Årets resultat</b>		<b>877 513</b>	<b>12 644 542</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	397 202	529 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>397 202</b>	<b>529 602</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	8 826 460	2 689 026
Fordringar hos koncernföretag	5	0	4 500 000
Andra långfristiga fordringar	6	540 000	241 346
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 366 460</b>	<b>7 430 372</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 763 662</b>	<b>7 959 974</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 122 975	34 448
Fordringar hos koncernföretag		12 048 302	1 656 137
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	1 764 369
Övriga fordringar		67 542	58 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		345 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 583 819</b>	<b>3 513 488</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		205 712	4 380 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>205 712</b>	<b>4 380 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 789 531</b>	<b>7 894 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 553 193</b>	<b>15 854 091</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 654 686	1 760 144
Årets resultat		877 513	12 644 542
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 532 199</b>	<b>14 404 686</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 582 199</b>	<b>14 454 686</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		886 926	515 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>886 926</b>	<b>515 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		885 817	14 401
Skulder till koncernföretag		6 721 394	160 000
Skatteskulder		505 647	302 024
Övriga skulder		2 697 936	181 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 274	226 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 084 068</b>	<b>884 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 553 193</b>	<b>15 854 091</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Medelantalet anställda	0,2	0,2

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	662 002	662 002
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>662 002</b>	<b>662 002</b>
Ingående avskrivningar	-132 400	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-132 400	-132 400
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-264 800</b>	<b>-132 400</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>397 202</b>	<b>529 602</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 689 026	250 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	6 137 434	2 464 026
Försäljningar	0	-25 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 826 460</b>	<b>2 689 026</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 826 460</b>	<b>2 689 026</b>

## Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Redovisat värde
Villa Wisborg AB	556958-2991	Stockholm	200 000	449 713	20 338	100	100	200 000
Villa Vintrosa AB	559221-0776	Stockholm	500	299 640	49 680	100	100	50 000
Villa Sköllersta AB	559387-2939	Stockholm	250	146 411	121 411	100	100	2 224 026
Villa Nyforsen AB	556704-7856	Stockholm	1 000	1 126 581	20 174	100	100	100 000
Villa Promenaden AB	556538-6983	Stockholm	1 000	241 822	80 408	100	100	115 000
Villa Kärr AB	559056-8456	Stockholm	500	1 807 026	1 757 026	100	100	5 771 095
Villa Kavlen AB	556977-7096	Stockholm	500	412 384	-378 269	100	100	316 340
Villa Bergbacken AB	556895-9042	Stockholm	500	1 383 548	75 270	100	100	50 000

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 500 000	4 500 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	8 118 302	0
Amortering av lån	-570 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 048 302</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 048 302</b>	<b>4 500 000</b>

## Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 346	1 214 764
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	540 000	0
Årets amorteringar	-241 346	-973 418
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>540 000</b>	<b>241 346</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>540 000</b>	<b>241 346</b>

## Underskrifter

Stockholm

*Rebecca Gertoft*

2024-06-28

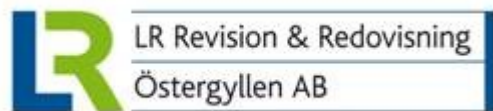
Rebecca Gertoft  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Jan Andersson*

Jan Andersson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget RB87

Org.nr 556931-0948

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget RB87 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget RB87s 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 Fastighetsaktiebolaget RB87 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 Fastighetsaktiebolaget RB87 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 ledamot 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 Fastighetsaktiebolaget RB87 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping 2024-06-28

*Jan Andersson*

---

Jan Andersson  
Auktoriserad revisor