

**Årsredovisning**  
för  
**Rättviks Fastigheter AB**  
556692-1119

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Rättviks Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Rättvik 2025-05-27



Björn Evbjer

2025061824602

**Årsredovisning**  
för  
**Rättviks Fastigheter AB**  
556692-1119

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

## VD har ordet

### *Den korta versionen*

Den ekonomiska summeringen av 2024 blev ett minusresultat på 8 918 000 kr. Budgeten låg på minus 5 987 000 kr. En budget som tagit hänsyn till ökade räntekostnader och ökade kostnader på drift. Inget friskt bolag skall över tid behöva budgetera med så stora underskott. Trots att vi försökt parera utgifterna, främst genom minimalt underhåll så spricker budgeten. Det korta svaret är att elen återigen blivit dyrare, 2 800 000 kr. Vi ser att de nya effekttaxorna slår hårt. Vår verksamhet är svår att styra om. Vi har i huvudsak verksamhet i våra lokaler då elen är som dyrast. Däremot så minskar vår förbrukning av el totalt i takt med att vi effektiviserar.

### *Sen långa versionen*

Året inleddes med hög inflation, höga räntor, kyligt väder och fortsatt krig i Ukraina och Israel. Det kryddades med ett flertal naturkatastrofer med både översvämningar i bland annat Spanien och kraftiga bränder i USA. Världsläget är spännande och det finns mycket att fundera på även ur ett perspektiv av fastighetsägande. Det blir mer av att ställa sig in på försvar än på anfallsspel för att använda idrottspråk. Hur kan vi skydda oss mot sol, vind och vatten? Vilken beredskap behöver vi? Krisfrågorna har återigen tagit en stor plats på den dagliga agendan.

## Lokaler

### **Ombyggnationer**

Ombyggnationer sker årligen i våra lokaler. Detta till följd av att verksamheter förändras eller att nya lagkrav kräver det. För att kunna flytta hemtjänsten till Golfvägen 1 behövde en del av lokaliteterna där ses över. Under året har sedan hemtjänsten sin hemvist där. Lokalerna på Golfvägen frigjordes efter det att ett flertal kontorsplatser tagits bort, se nedan.

Reception har byggts om för IFO så att skalskyddet förbättrats. IFO har en utsatt verksamhet som utsätts för olika former av hot. Arbetsmiljön är ytterst viktig för verksamhetens genomförande. Även detta på Golfvägen 1.

Vid gymnasiet ligger en villa som tidigare används som personalbostad, Kullen. Under året har den renoverats och anpassats som kontor för förskolans administration.

Vikarby skola har genomgått ytterligare en ombyggnation (flytt av slöjd, klassrum, utrymningsdörrar, utrymningsramper, branddörrar, belysning, innertak, samt ett nytt ventilationsaggregat) Nu skall skolan vara anpassad för F-6 verksamhet.

På Rättviksskolan har en ny brandtrappa kommit upp, dränering och vattenavledning har förbättrats och vi börjar närma oss ett slut på följdverkningarna av stormen Hans. Vidare har Mörksuggan, en egen liten paviljong vid Rättviksskolan, försetts med nytt sadeltak och ventilationen har förbättrats.

Under året har vi bytt tak på lokalen där Sushirestaurangen Surt hydr. Vi har också hittat en näringsidkare som kommer att öppna restaurang i stationshuset. Det har medfört en hel del åtgärder inte minst vad gäller brandskyddet.

Vår parkavdelning bedriver både underhåll och utveckling av våra egna områden och på kommunal mark. Det innebär i stora drag grönyteskötsel, trädvård och blomsterarrangemang sommartid och snö och halkbekämpning vintertid. När det finns tid över bistår man fastighetsskötarna med uppgifter eller underhåller utemöbler, maskiner och sina egna lokaler. Under året har arbetet med att förbättra utemiljön på Golfvägen fortsatt. Även Folkmusikens hus har fått ett ytterligare lyft med mer växtlighet.

## **Brand och säkerhet**

Vi har under 4-5 års tid hållit frågor kring brand och säkerhet högt. Det började redan innan pandemin och handla då mest om att säkra våra arbetsplatser och våra kunders miljöer. I dag har detta arbete fått en annan innebörd. Vi behöver värja oss för oförutsedda faror och vi behöver jobba med vår beredskap. Det som i dag kallas krisberedskap. Rent konkret har det inneburit att RFAB varit högs delaktiga i de krisövningar som hållits på våra äldreboenden. Flera lärdomar har kommit ur detta. Vi håller också på att hitta våra roller i den övergripande kommunala hanteringen av krislägen. RFAB har en egen krisplan som behöver anpassas efter de nya förutsättningarna.

Varje år byter vi ut minst ett av våra 50 brandlarm. Men 2024 blev det ett nyinköp av brandlarm till brandstationen i Furudal. Så nu är risken mindre att brandstationen brinner ned och därmed blir hela Furudal säkrare.

Brandtrappa vid Rättviksskolan har bytts ut och fått en ny placering. Vi har haft 8 falsklarm på Rättviksskolan. Nu pågår ett samarbete med skolan, räddningstjänst och polis kring detta.

En omfattande städning av vindarna på Golfvägen har genomförts för att minska mängden brännbart material vid en eventuell brand. Nu är förbättrade SBA rutiner implementerade för att hålla efter detta.

Vi har bytt larmsändare på många av våra hissar. Vi har också tvingats renovera en hiss som varit opålitlig.

Elbesiktningar sker efter ett rullande schema och våra elanläggningar blir ständigt bättre.

## **Energi och klimat**

Den kalla vintern 2023-24 ställde till med en hel del i våra fastigheter med sönderfrysningar i ventilationsaggregat som följd. Ventilationskontroller genomförs i enlighet med dess rutiner OVK. Vi har fortfarande en del äldre aggregat där det inte längre går att köpa reservdelar.

Vi har justerat om flöden i ca:12st fastigheter med gott resultat.

Påbörjad flytt av Exoscada (Regin) till Web Port överordnat styrsystem för ungefär halva fastighetsbeståndet så att vi kan följa och styra vår värme och ventilation på distans. Starbo (lägenheter) och Räddningstjänsten i Furudal har vindsisolerats.

Vi jobbar vidare med Stiernhöök, Tunet, Knekten och Enådal där vi byter ut belysningsarmaturerna till Led. Allt sammantaget gör att vi sparar på energin.

Regnovädrat Hans förorsakade flera översvämningar i våra källare. Värst drabbat blev Rättviksskolan. Efter saneringen och ny dräneringen så har vi också gjort så att vattnet leds andra vägar än ned mot källaren. Detta har skett i samarbete med Dala vatten och avfall AB. Vi har påbörjat vår beredskap mot liknande händelser genom inköp av egna pumpar med tillhörande utrustning. Vägbrunnar har kartlagts för vidare prioritering av insatser vid regn.

## **Bostäder**

Efter att ha lagt ned mycket investeringar på bostäder under några år har 2024 varit ett lugnare år. Vi har som plan att rot-renovera alla lägenheter på Golfvägen. Det fick stå tillbaka eftersom vi haft en hel del vattenskador. 11st badrum blev gjorda varav 5st på knekten. Vattenskador driver stora kostnader.

## **Lek- och gymnastikutrustning**

Sedan ett år tillbaka har vi avsatt en fastighetsskötare som i huvudsak jobbar med lekställningar och gymnastiksalar. Vi vill hålla barnens lek och rörlighetsarenor i bra skick. Följande har åtgärdats. Äppelgården, klätterställning. Boda Skola, rutschkana och en "3 gungställning". Utbyte ett antal gungställningar på bostäder. Färdigställande av utemiljö på Söderås skola efter det att skolan byggdes ut.

Vi har en ny firma för besiktning av våra gymnastiksalar. Sedan vi avsatte egen resurs för reparation och underhåll köper vi endast in sådant vi inte får göra.

### **Ekonomi administration**

Under året har vi börjat rekryteringen av ny personal för att ersätta två pensionsavgångar. Det har inneburit att vi också lägger om arbetsrutinerna en del. Vi kommer att jobba mer med uppföljning och analys. Som en del av detta har vi skapat rutiner för vår projekthantering. 2025 skall dessa implementeras och förhoppningen är att vi lättare kan hantera avvikelser.

Företaget har fortsatt ekonomiskt stora utmaningar. Intäktssidan är inte i balans med kostnaderna. Ett eftersatt underhåll övergår hela tiden i reparationer. Nya lagkrav inom IT, säkerhet, arbetsmiljö, kris och beredskap samt klimatåtgärder tar allt mer av denna ekonomi.

### **Lite grann om framtiden**

Det är uppenbart att RFABs resultat senaste åren inte kan fortsätta. Jag ser det som nödvändigt att öka intäktssidan främst på lokalsidan. På sikt behöver vi jobba med att krympa våra ytor. Nya initiativ har tagits i förvaltningarna där man i stället för att ha ett "Eget" kontor, bokar ett. Vi har ett kontorshotell som disponeras av många. Vi behöver bli mycket mer yteffektiva i framtiden. Att stå med för stora lokaler och ibland oanvända, kostar mycket.

Vår beredskap kring oförutsedda händelser behöva också bli bättre. Jag ser nu att samhället rustar inför de farhågor man ser. Kan hända kan oron för krigstillstånd också driva på beredskapen och åtgärderna inför de klimateffekter vi har att vänta.

Trots ett dåligt resultat har vi åstadkommit mycket. Det vill jag helt och fullt tillskriva en mycket hängiven personal som ständigt strävar efter att hitta kreativa och kostnadseffektiva lösningar.

Björn Evbjer

VD, Rättviks Fastigheter AB

Styrelsen och verkställande direktören för Rättviks Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Rättvik.

### Förvaltade fastigheter

Bolaget äger och förvaltar fastigheter som består av bostäder och lokaler. Vidare bedriver bolaget park- och vägverksamhet med dels skötsel av egna grönytor men även skötsel åt kommunen och andra externa parter. Lokalerna som till största delen är verksamhetslokaler hyrs av Rättviks kommun och används för olika kommunala verksamheter. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

Fastighetsbeståndet fördelar sig på följande uthyrningsobjekt:		Yta:
Skolor	37 st	37 248 kvm
Förskolor	17 st	5 246 kvm
Äldreboenden	9 st	15 629 kvm
Förvaltningslokaler	41 st	15 128 kvm
Övriga lokaler	52 st	9 378 kvm
Bostäder, lägenheter	590 st	36 278 kvm
<b>Totalt:</b>	<b>746 st</b>	<b>118 907 kvm</b>

Fastigheterna förvaltas i egen regi.

### Underhåll och reparationer

Genomfört underhåll under 2024 uppgår till 5,8 mnkr vilket är jämfört med 11,95 mnkr föregående år. Vi har behov av högre underhållsnivåer då vi märker en tydlig ökning av reparationskostnader. Utmaningen just nu är att alla kostnader ökar vilket gör att vi behöver hålla igen på kostnadsfört underhåll. Utöver detta har det även skett investeringar i befintligt bestånd.

### Hyrorna

Hyrorna på bostäder höjdes 2024 i genomsnitt med 5,6 % från 1 januari. Några lokaler följer konsumentprisindex och har justerats per den 1 januari. Kommunala hyreslokaler höjdes med 5%.

### Koncernstruktur

Rättviks Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Rättviks kommun Kommunhus AB, org nr 556692-0152.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Investeringar om totalt 16,9 mnkr där de två största projekten avsåg färdigställande av utbyggnaden på Söderås skola (4,4 mnkr) och renovering av Vikarby skola etapp 2 (3 mnkr).

På bostadssidan köptes ett hus i Boda in med två lägenheter per den första januari 2024.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Omställning till digitala lösningar pågår löpande och anpassning till ständigt förändrade och ökade krav på olika delar i verksamheten. Vakansnivåerna är låga ur ett historiskt perspektiv och bedöms fortsätta vara det de kommande åren.

De stora kostnadsökningarna som skett, framförallt de två senaste åren hoppas vi når kulmen under 2025. En post som ökat markant är våra räntekostnader. Utfallet 2024 landade på (inklusive borgensavgift) på just över 19,5 mnkr vilket kan jämföras med 14 mnkr 2023 och 7,8 mnkr 2022. Prognosen för 2025 är ca 16 mnkr, vilket ser ut att kunna vara en nivå vi kommer ligga på de kommande åren utifrån den räntebansprognos vi får från Kommuninvest.

Våra taxekostnader är en annan utmaning. Energipriserna, el- och värmekostnaden ökade under 2024 jämfört med 2023.

Den ökade elkostnaden beror det framförallt på nya beräkningsgrunder för debitering där nya effektavgifter finns med samt att vi gör av med mycket energi på tider där priset är dyrare.

Fjärrvärmekostnaden blev högre än budgeterat 2024 och beror främst på att även här har vi effektavgifter för våra energitoppar. Vi fångade inte heller upp hela höjningen på taxan som var hela 26,99 % 2024.

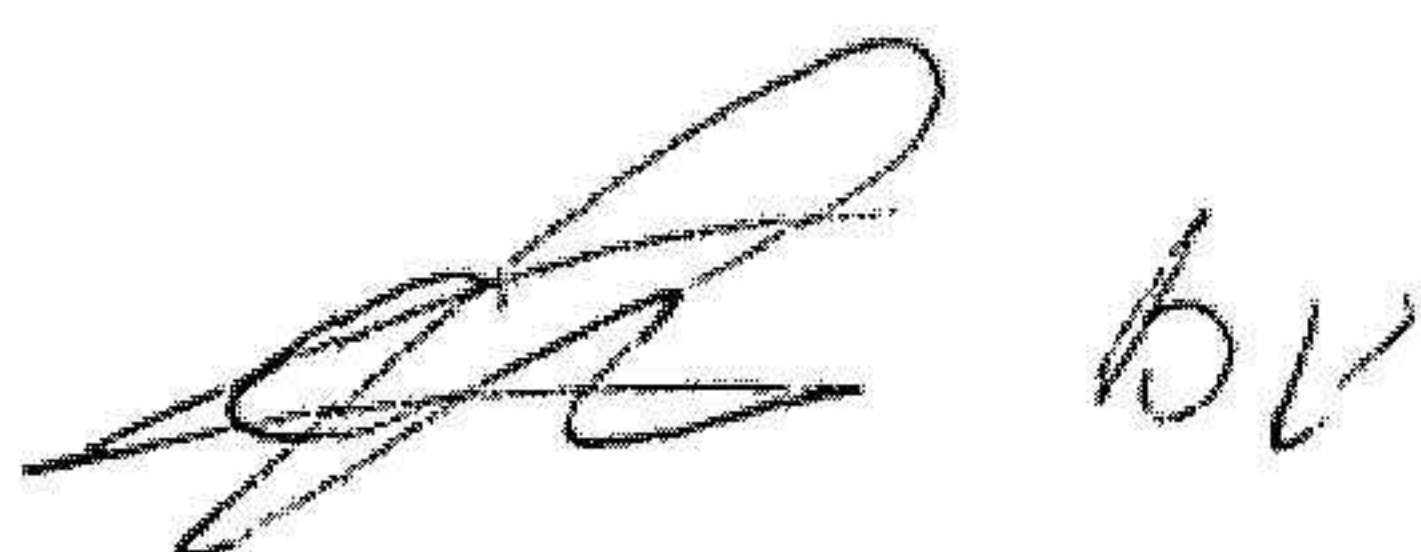
Vatten har blivit mycket dyrare där kostnaden för vatten höjdes två gånger under 2023 och med ytterligare 25% 2024 gör att posten ökar kraftigt jämfört med tidigare år. Även här fick vi inte med hela kostnadsökningen i budgeten.

Taxorna ser inte ut att höjas med dessa extremnivåer kommande år men ökningarna vi haft och kommer att få tar tid att få full kompensation för genom hyreshöjningar varav besparingar behöver ske på annat håll.

Hyresförhandlingen när det gäller våra hyresbostäder fungerar bra där vi arbetar i femårig prognosmodell. När vi haft dessa stora kostnadsökningar är det dock ändå svårt att matcha hyreshöjningarna mot vad vi faktiskt fått i kostnadsökningar. Höjningen 2024 landade på ca 5,6%

Lokalsidan där vi framförallt har kommunala kontrakt har vi de senaste 14 åren inte fått regelbundna hyreshöjningar vilket vi märker av nu väldigt tydligt när kostnadsökningar är stora på bred front. De kommande åren kommer hyreshöjningarna styra vad vi kan komma att underhålla på dessa fastigheter. För 2025 har vi trots en hyreshöjning på 7% endast kunna budgetera med 2,5 mnkr eller 30 kr per kvm i kostnadsfört underhåll. Vi skulle behöva lägga närmare 120-130 kr per kvm för att underhållet inte ska övergå att bli akuta reparationer.

Ska vi kunna minska underhållsberget samtidigt som vi ska parera för kostnadsökningar, både på kort och lång sikt, behöver vi ha förhandlingsmodeller som kan hantera dessa faktorer.



2025061824608

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	122 997	114 214	107 939	106 148	103 168
Resultat efter finansiella poster	-7 202	-7 075	-6 066	1 879	10 381
Balansomslutning	766 773	761 594	743 505	681 707	683 304
Antal anställda	27	27	26	24	23
Soliditet (%)	4,0	5,2	6,6	8,7	8,6
Kassalikviditet (%)	35,5	6,2	2,7	37,0	42,9
Avkastning på totalt kap. (%)	1,6	0,9	0,2	1,3	2,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	3,2	17,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	9 000 000	10 139 400	29 275 507	-8 809 223	39 605 684
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-8 809 223	8 809 223	0
Årets resultat				-8 917 850	-8 917 850
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 000 000</b>	<b>10 139 400</b>	<b>20 466 284</b>	<b>-8 917 850</b>	<b>30 687 834</b>

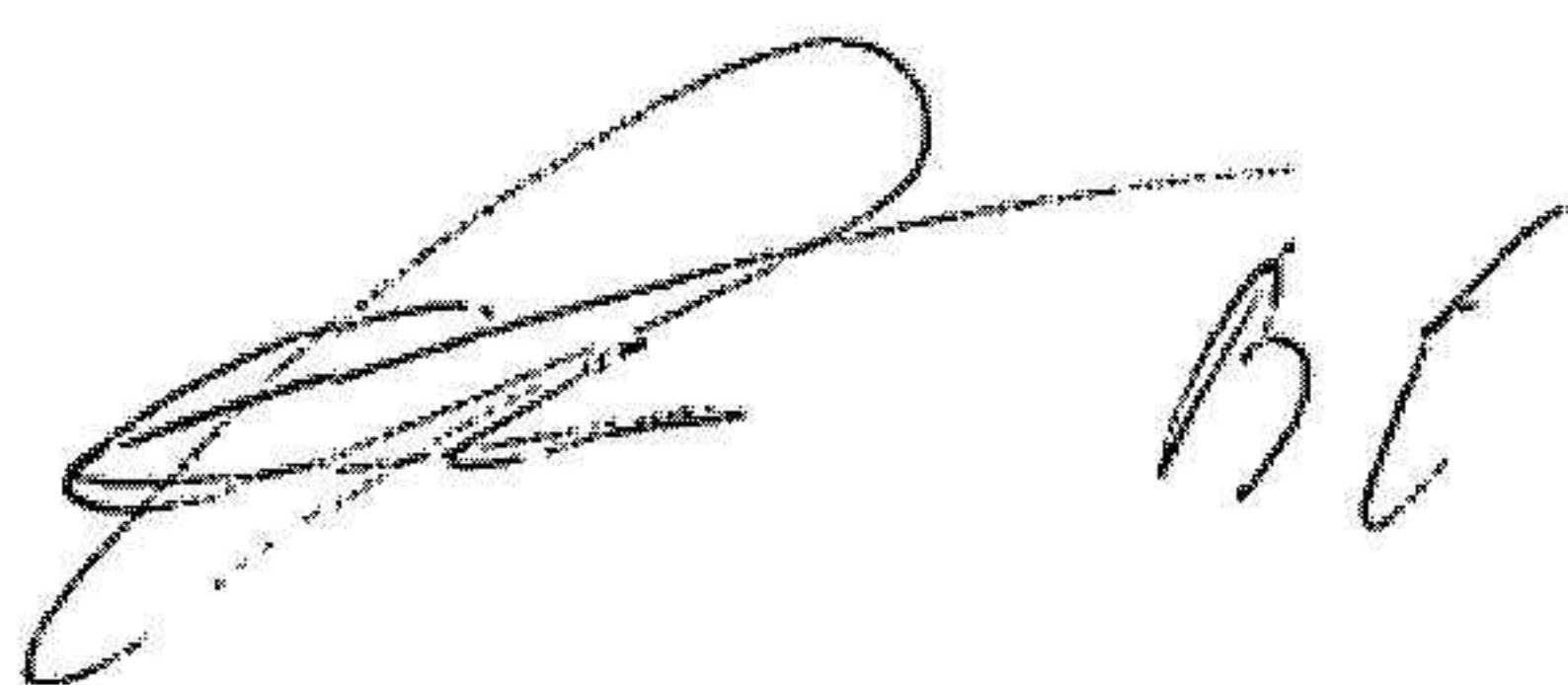
2025061824609

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 466 285
årets förlust	-8 917 850
	<b>11 548 435</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 548 435
	<b>11 548 435</b>

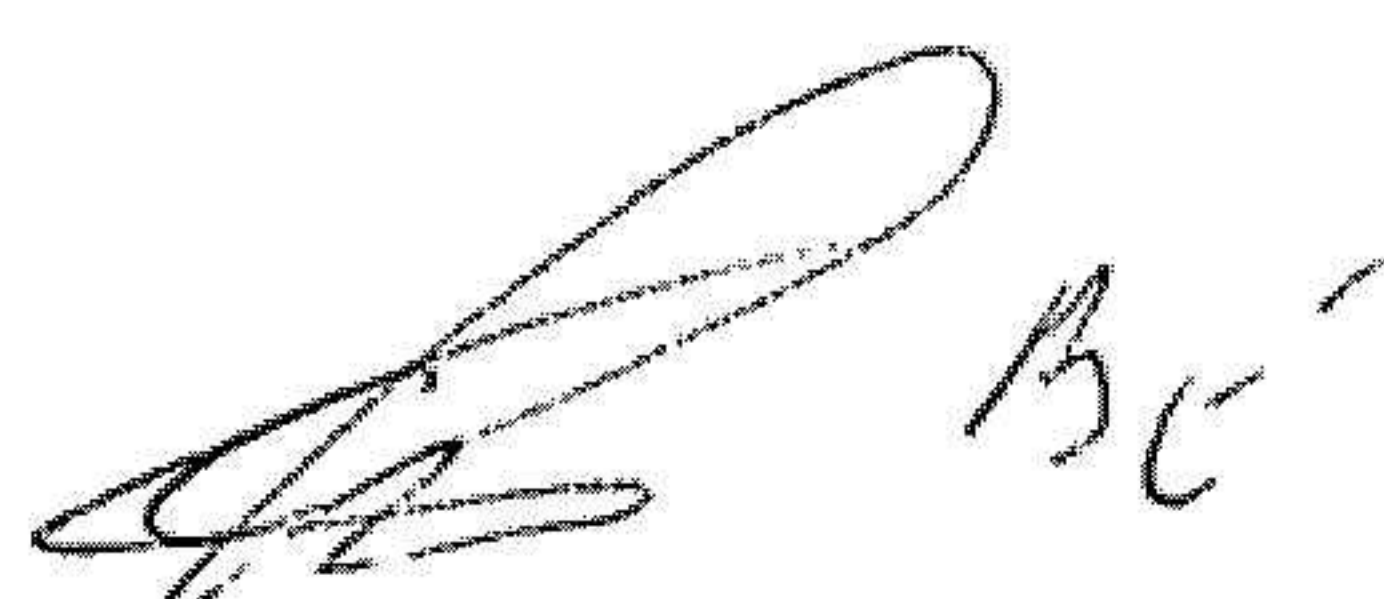
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature and initials, possibly 'BE', in black ink.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2, 3	122 997	114 214
Aktiverat arbete för egen räkning		4	0
Övriga rörelseintäkter		2 416	7 179
		<b>125 416</b>	<b>121 393</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4	-55 373	-50 913
Underhållskostnader		-5 761	-11 952
Övriga externa kostnader	5, 6	-9 391	-10 301
Personalkostnader	7	-18 818	-17 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 936	-23 062
Övriga rörelsekostnader		-39	-326
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-113 318</b>	<b>-114 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 099</b>	<b>7 056</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 597	-14 244
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 202</b>	<b>-7 075</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 202</b>	<b>-7 075</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 716	-1 734
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 918</b>	<b>-8 809</b>



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9, 10	737 886	714 220
Inventarier, verktyg och installationer	11	11 993	11 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 182	32 317
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>753 061</b>	<b>758 251</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
		40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>753 101</b>	<b>758 291</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

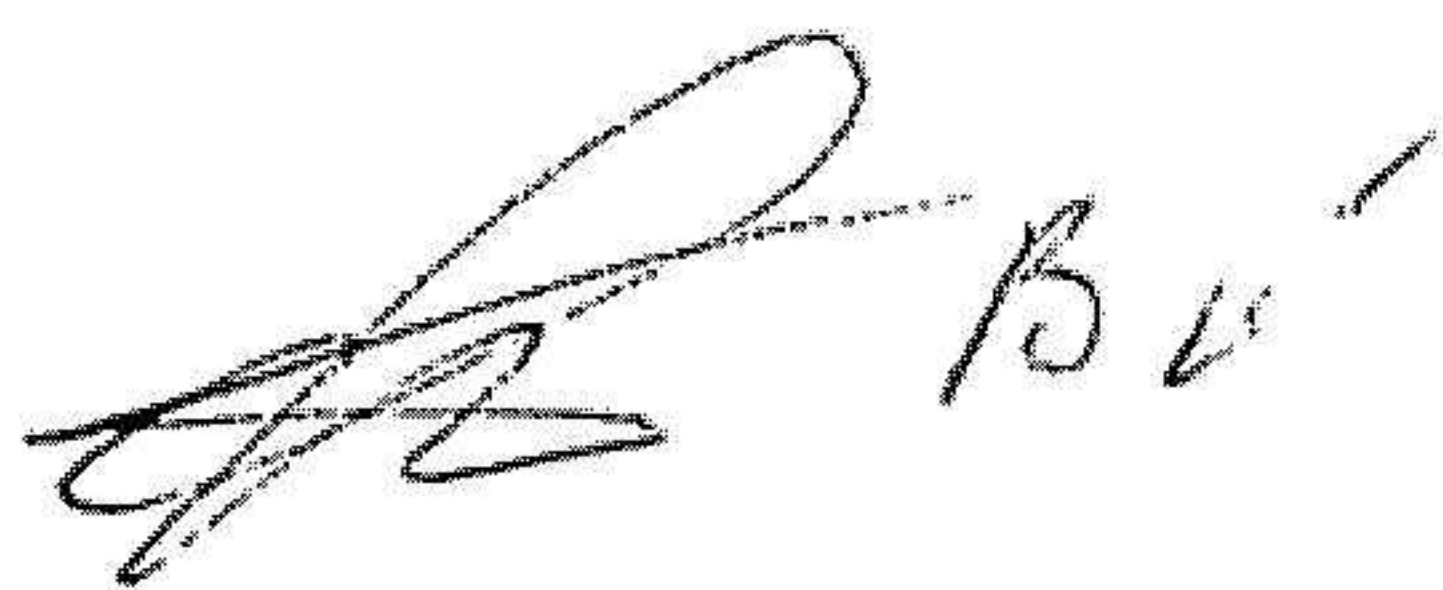
Råvaror och förnödenheter		0	178
		0	178

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 108	422
Fordringar hos koncernföretag		26	21
Koncernkonto hos Rättviks kommun		9 733	0
Övriga kortfristiga fordringar		111	2 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	694	672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 673</b>	<b>3 125</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 673</b>	<b>3 303</b>
------------------------------------	--	---------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>766 773</b>	<b>761 594</b>
-------------------------	--	----------------	----------------



## Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	9 000	9 000
Uppskrivningsfond	17	10 139	10 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 139</b>	<b>19 139</b>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		20 466	29 276
Årets resultat		-8 918	-8 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 548</b>	<b>20 466</b>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>30 688</b>	<b>39 606</b>
 <b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjutna skatter	18	20 004	18 288
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 004</b>	<b>18 288</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	677 605	653 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>677 605</b>	<b>653 522</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 922	6 462
Koncernkonto hos Rättviks kommun		0	17 705
Leverantörsskulder		7 503	9 968
Skulder till koncernföretag		0	611
Aktuella skatteskulder		371	166
Övriga kortfristiga skulder		1 323	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20 359	14 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 477</b>	<b>50 179</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>766 773</b>	<b>761 594</b>

2025061824612

2025061824613

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

21

-7 202

-7 075

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

22

23 585

22 941

Betald skatt

205

248

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**16 588**

**16 114**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

178

0

Förändring av rörelsefordringar

-814

-1 291

Förändring av rörelseskulder

-5 011

4 955

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**10 941**

**19 778**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-18 737

-52 152

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

341

12 331

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-18 396**

**-39 821**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

34 000

26 000

Amortering av lån

-7 456

-5 957

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**26 544**

**20 043**

**Årets kassaflöde**

**19 089**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**23**

**19 089**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hyresavtal redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Alla intäkter hänförs till den period vilken den avser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	75-100 år
Fasader, fönster	40-45 år
Yttertak	22-50 år
Hissar	20-40 år
Inre Ytskikt	20-30 år
Installationer och larm	10-55 år
Markanläggningar	15 år
Hyresgästanpassningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-20 år
Bilar	5 år

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

#### **Finansiella instrument**

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

#### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

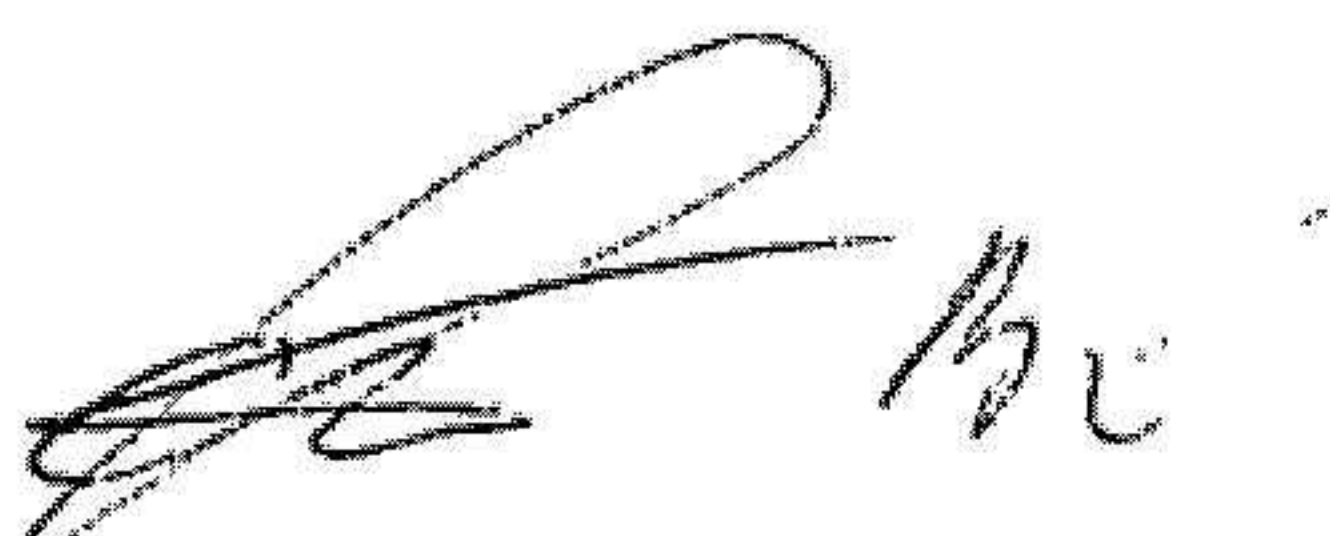
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.



### **Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver redovisas som bruttobelopp i balansräkning, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Kassalikviditet (%)**

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	44 721	41 103
Hysesintäkter lokaler	72 318	68 267
Hysesintäkter garage o bilplatser	2 282	1 698
Intäkter sålda tjänster	3 676	3 146
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>122 997</b>	<b>114 214</b>

## Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

### Uppgifter om moderföretaget

Moderföretaget i den koncern där Rättviks Fastigheter AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Rättviks kommun Kommunhus AB, 556692-0152, Rättvik.

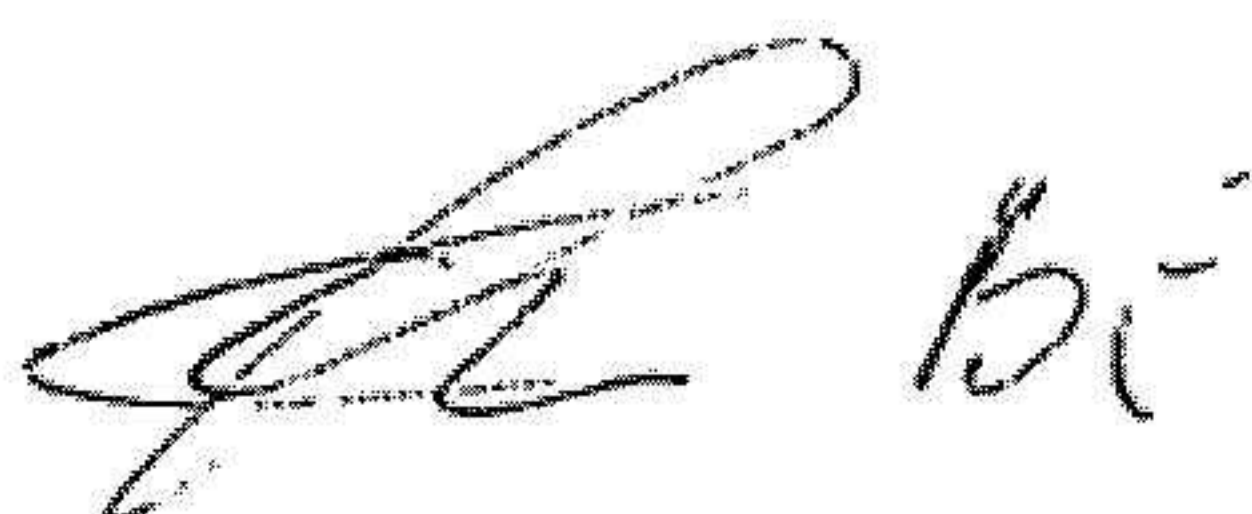
Rättviks kommun Kommunhus AB är helägt av Rättviks kommun.

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	7,99 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,2 %	0 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	-6 964	-8 035
Fastighetsskötsel	-3 273	-3 732
Värme	-14 773	-12 312
Vatten	-5 677	-4 395
Fastighetsel	-16 252	-15 193
Sophantering	-2 875	-2 449
Försäkringspremier	-1 411	-991
Övriga driftskostnader	-4 148	-3 806
	<b>-55 373</b>	<b>-50 913</b>

 bi

### Not 5 Operationella leasingavtal

Leasingen utgörs i allt väsentligt av leasade bilar med avtal som löper på 60 månader med möjlighet att förvärva tillgångarna.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	-77	-93
Senare än ett år men inom fem år	-39	-200
	<b>-116</b>	<b>-293</b>
Årets leasingkostnader	-76	-83
	<b>-76</b>	<b>-83</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	-70	-78
Biträde till lekmannarevisorer	-7	-8
Övriga tjänster	-51	-115
	<b>-128</b>	<b>-201</b>



## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	9
Män	18	18
	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Ersättning till styrelse	-171	-191
Lön anställda	-11 514	-10 993
	<b>-11 685</b>	<b>-11 184</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 663	-3 447
Pensionskostnader för anställda	-1 933	-1 576
	<b>-5 597</b>	<b>-5 023</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-17 281</b>	<b>-16 207</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Från 1 mars 2022 är VD anställd i Rättviks Fastigheter AB

### Avtal om avgångsvederlag

Om Rättviks Fastigheter AB säger upp verkställande direktören, eller att verkställande direktören säger upp sig, är uppsägningstiden sex (6) månader. Inget avtal om avgångsvederlag finns.

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-1 716	-1 734
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 716</b>	<b>-1 734</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 202		-7 075
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 484	20,60	1 458
Ej avdragsgilla kostnader	-26,81	-1 931	-17,38	-1 229
Ej skattepliktiga intäkter	0,03	3	0,04	3
Skatteeffekt återförda avskrivningar försäljningar			0,00	0
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar på byggnader och mark	26,74	1 926	25,85	1 829
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-23,82	-1 716	-24,50	-1 734
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-20,56	-1 481	-29,12	-2 060
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-23,82</b>	<b>-1 716</b>	<b>-24,50</b>	<b>-1 734</b>

2025061824620

2025061824621

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	988 934	905 167
Inköp	120	388
Försäljningar/utrangeringar	0	-18 513
Omklassificeringar	45 933	101 892
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 034 987</b>	<b>988 934</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-275 630	-260 383
Försäljningar/utrangeringar	0	6 304
Justering ack avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-22 333	-21 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 962</b>	<b>-275 630</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	12 900	12 900
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 900</b>	<b>12 900</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	-13 272	-13 272
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 272</b>	<b>-13 272</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>736 653</b>	<b>712 933</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	736 653	712 932
Verkligt värde	1 110 560	1 031 219
Bokfört värde byggnader	710 078	687 111
Bokfört värde mark	26 575	25 821
	<b>736 653</b>	<b>712 932</b>

Beräkning av verkliga värdet har utförts av intern värderare med undantag av 15 utvalda fastigheter där värdering gjorts av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

2025061824622

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 717	1 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 717</b>	<b>1 717</b>
Ingående avskrivningar	-429	-374
Årets avskrivningar	-55	-55
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-484</b>	<b>-429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 233</b>	<b>1 288</b>

Fastigheten används helt i eget bruk och någon marknadsmässig hyra är inte prövad.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 715	24 485
Inköp	1 333	588
Försäljningar/utrangeringar	-1 459	-743
Omklassificeringar	524	2 386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 113</b>	<b>26 715</b>
Ingående avskrivningar	-15 002	-14 288
Försäljningar/utrangeringar	1 431	743
Årets avskrivningar	-1 549	-1 457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 120</b>	<b>-15 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 993</b>	<b>11 714</b>



2025061824623

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden inkl Flexator	32 318	85 418
Inköp	18 106	51 177
Omklassificeringar	-47 242	-104 278
Kostnadsfört		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 182</b>	<b>32 318</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
	40	40

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	41	0
Förutbetalda kostnader	653	672
	694	672

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	20 466
årets förlust	-8 918
	11 548

disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 548
	11 548

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	90 000	100
	90 000	

2025061824624

### Not 17 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	-10 139	-10 139
Redovisat värde vid årets slut	-10 139	-10 139

Värde som marktillgångarna skulle redovisats till om uppskrivning ej skett: 2 504 tkr.

### Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

Temporära skillnader	Årets förändring	Föregående års skatteskuld	Ackumulerad skatteskuld
Byggnader och mark	-1 716	-18 288	-20 004
	-1 716	-18 288	-20 004

#### 2023-12-31

Temporära skillnader	Årets förändring	Föregående års skatteskuld	Ackumulerad skatteskuld
Byggnader och mark	-1 734	-16 554	-18 288
	-1 734	-16 554	-18 288

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader på byggnader och mark	-18 288	-1 716	-20 004
	-18 288	-1 716	-20 004

2025061824625

**Not 19 Långfristiga skulder**  
Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 692	1 342
Upplupna semesterlöner	1 026	1 189
Övriga upplupna kostnader	6 015	5 872
Förutbetalda intäkter	11 627	6 334
	20 359	14 739

**Not 21 Räntor och utdelningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	297	112
Erlagd ränta	-15 057	-10 617
	-14 760	-10 505

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	23 936	23 062
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-379	-206
Förlust försäljning av anläggningstillgångar och utrangeringar	29	85
	23 585	22 941

**Not 23 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Tillgodohavanden på koncernkonto	9 733	0
	9 733	0

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

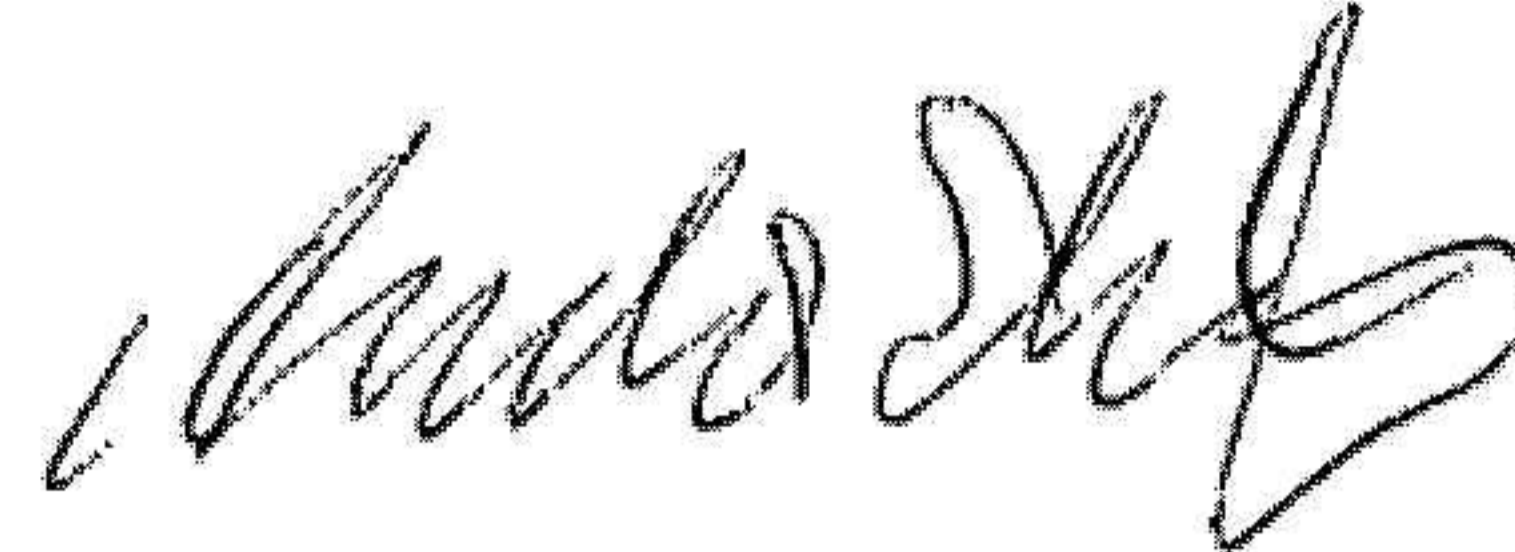
Moderbolaget Rättviks Kommun Kommunhus AB kommer under 2025 att fusioneras in i Rättviks Fastigheter AB.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

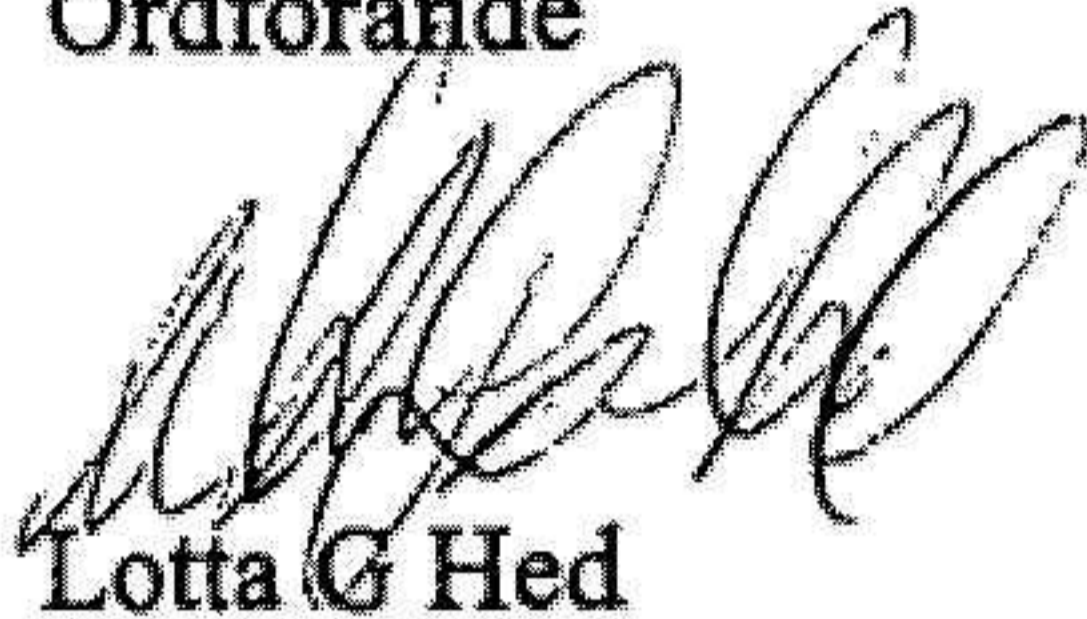
Rättvik 2025-03-05



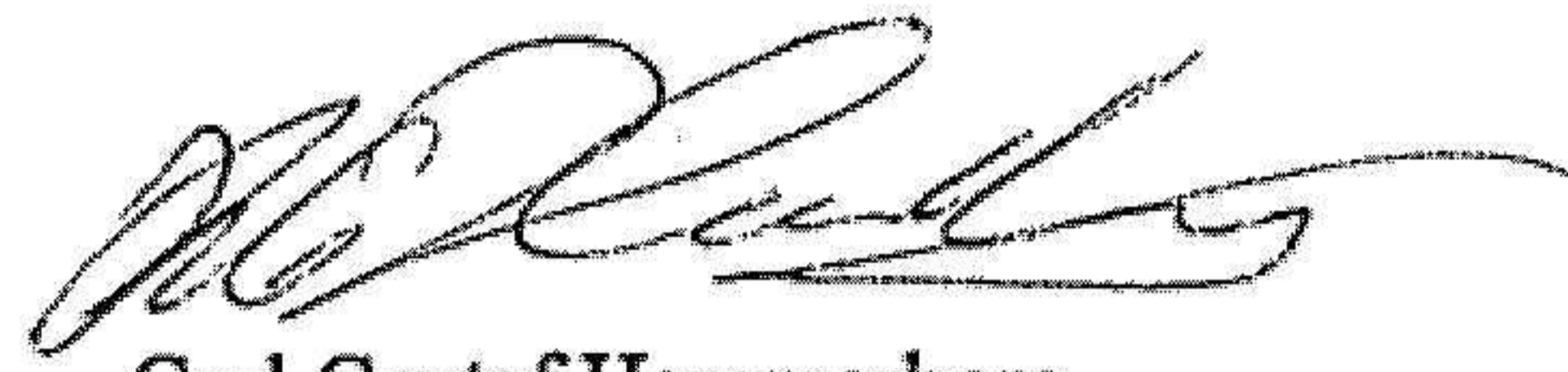
Hans Furn  
Ordförande



Anders Ehrling



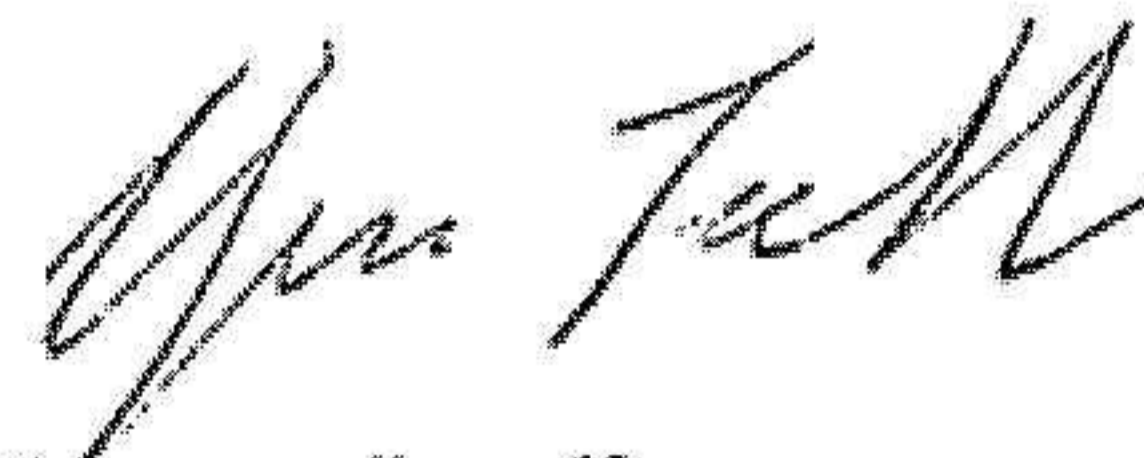
Lotta G Hed



Carl Gustaf Hammarberg



Lars-Erik Steger  
Vice ordförande



Yvonne Junell



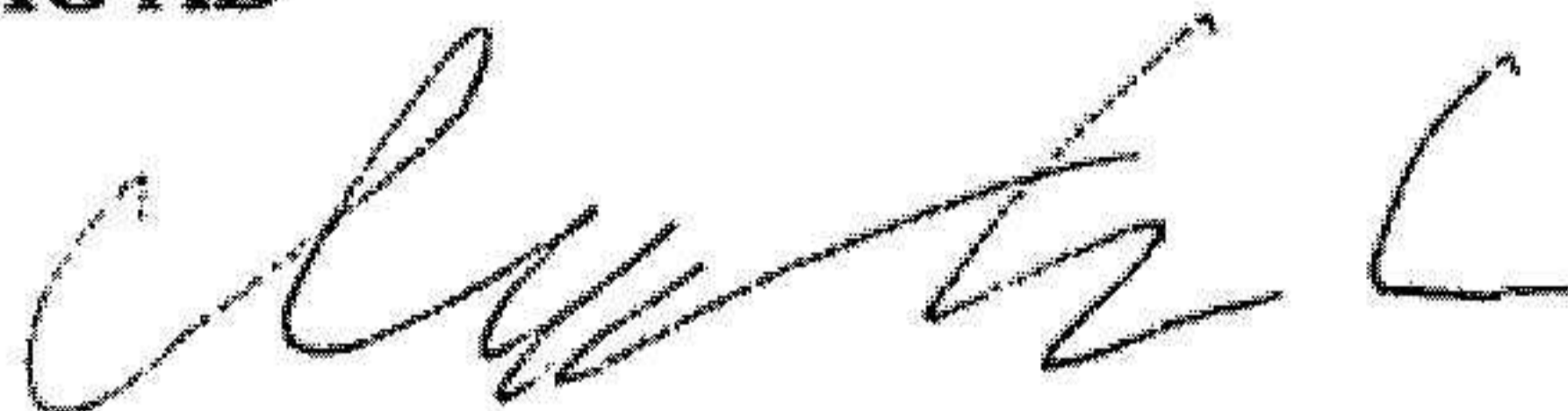
Christer Nilsson



Björn Evbjer  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

KPMG AB



Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rättviks Fastigheter AB , org. nr 556692-1119

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rättviks Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rättviks Fastigheter AB s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Rättviks Fastigheter 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Rättviks Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Rättviks Fastigheter 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.

Borlänge 2025-04-25

KPMG AB



Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

