

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-20.

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
Niklas Bethke, Styrelseledamot
2025-01-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Företagets säte är Norrköpings Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Uddens Förvaltning AB org.nr. 559104-0141.

I samband med detta har tidigare villkorat aktieägartillskott i sin helhet omvandlats till ovillkorat aktieägartillskott.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	6 809	6 384	6 169	2 931
Resultat efter finansiella poster	950	574	1 375	226
Soliditet (%)	20,16	24,21	25,83	24,6
Balansomslutning	65 927	67 966	68 647	68 311
Avkastning på totalt kapital (%)	5,27	3,67	3,18	1,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	16 685 040	-276 279	16 458 761
Utdelning		-3 973 107	0	-3 973 107
Balanseras i ny räkning		-276 279	276 279	0
Årets resultat			807 847	807 847
Belopp vid årets utgång	50 000	12 435 654	807 847	13 293 501
		2024-06-30		2023-06-30
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		0		15 542 528

Fastighetsbolaget Råttan 17 AB

Org.nr. 556981-3818

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	12 435 654
Årets resultat	<u>807 847</u>
	13 243 501

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>13 243 501</u>
	13 243 501

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 809 261	6 384 192
Övriga rörelseintäkter		300	128 283
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 809 561</u>	<u>6 512 475</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 961 779	-2 369 589
Personalkostnader	2	-34 384	-107 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 283 058	-1 280 447
Övriga rörelsekostnader		0	-242 949
Summa rörelsekostnader		<u>-3 279 221</u>	<u>-4 000 407</u>
Rörelseresultat		3 530 340	2 512 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 580 005	-1 938 415
Summa finansiella poster		<u>-2 579 993</u>	<u>-1 938 347</u>
Resultat efter finansiella poster		950 347	573 721
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-850 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>-850 000</u>
Resultat före skatt		950 347	-276 279
Skatter			
Skatt på årets resultat		-142 500	0
Årets resultat		<u>807 847</u>	<u>-276 279</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	61 241 765	62 315 252
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 753	47 969
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>61 272 518</u>	<u>62 363 221</u>
Summa anläggningstillgångar		61 272 518	62 363 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		398 160	44 100
Fordringar hos koncernföretag		0	3 773 107
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	2 025 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 998	132 551
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 443 158</u>	<u>3 949 758</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 211 055	1 653 222
Summa kassa och bank		<u>2 211 055</u>	<u>1 653 222</u>
Summa omsättningstillgångar		4 654 213	5 602 980
SUMMA TILLGÅNGAR		65 926 731	67 966 201

BALANSRÄKNING	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 435 654	16 685 040
Årets resultat		807 847	-276 279
Summa fritt eget kapital		<u>13 243 501</u>	<u>16 408 761</u>
Summa eget kapital		13 293 501	16 458 761
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		48 185 000	46 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>48 185 000</u>	<u>46 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 770 000	1 500 000
Leverantörsskulder		47 507	142 955
Skulder till koncernföretag		0	1 186 017
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		186 017	600
Skatteskulder		214 170	388 157
Övriga skulder		435 337	370 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 795 199	1 668 810
Summa kortfristiga skulder		<u>4 448 230</u>	<u>5 257 440</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 926 731	67 966 201

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2023/2024	2022/2023
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	66 543 463	66 550 933
	Inköp	192 355	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	-7 470
	Utgående anskaffningsvärden	66 735 818	66 543 463
	Ingående avskrivningar	-4 228 211	-2 964 980
	Årets avskrivningar	-1 265 842	-1 263 231
	Utgående avskrivningar	-5 494 053	-4 228 211
	Redovisat värde	61 241 765	62 315 252

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	86 080	86 080
	Utgående anskaffningsvärden	<u>86 080</u>	<u>86 080</u>
	Ingående avskrivningar	-38 111	-20 895
	Årets avskrivningar	<u>-17 216</u>	<u>-17 216</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-55 327</u>	<u>-38 111</u>
	Redovisat värde	30 753	47 969
Not 5	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Tillkommande fordringar	<u>2 025 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 025 000</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	2 025 000	0
Not 6	Långfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	7 080 000	6 000 000
	Förfaller senare än 5 år	41 105 000	40 250 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	50 425 000	50 425 000

Generellt borgensåtagande utfärdat av Uddens Förvaltning AB.

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Uddens Förvaltning AB, org. nr 559104-0141, säte Norrköpings Kommun.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Norrköping

Niklas Bethke

Niklas Bethke

Styrelseledamot

2024-12-19

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 december 2024.

KPMG AB

Louise Unoson

Louise Unoson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Råttan 17 AB , org.nr 556981-3818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Råttan 17 AB för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Råttan 17 ABs finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Råttan 17 AB enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Råttan 17 AB för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Råttan 17 AB enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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.

Anmärkningar

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Norrköping 2024-12-20

KPMG AB

Louise Unoson

Louise Unoson

Auktoriserad revisor