

Årsredovisning

Rävgräva 4:4 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556793-5159
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-03-31.
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

Hanna Ylijukuri
Styrelseledamot
2026-03-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheterna Örebro Rävgräva 4:4 och Örebro Rävgräva 4:5. Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	22 606	22 326	20 799	19 210
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 061	9 503	8 658	7 625
Soliditet (%)	1,2	8,0	5,6	13,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	500 000	5 938 465	3 461 402	9 899 867
Utdelning		-9 000 000		-9 000 000
Balanseras i ny räkning		3 461 402	-3 461 402	0
Årets resultat			216 350	216 350
Belopp vid årets utgång	500 000	399 866	216 350	1 116 216

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	399 866
Årets resultat	216 350
Medel att disponera	616 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	616 216
Summa	616 216

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 605 987	22 326 296
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 605 987	22 326 296
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 851 720	-7 167 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 716 321	-2 716 320
Summa rörelsekostnader		-9 568 041	-9 883 781
Rörelseresultat		13 037 946	12 442 515
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 674	77 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 987 000	-3 016 965
Summa finansiella poster		-2 977 326	-2 939 598
Resultat efter finansiella poster		10 060 620	9 502 917
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-9 718 155	-5 378 091
Förändring av överavskrivningar		24 264	24 264
Summa bokslutsdispositioner		-9 693 891	-5 353 827
Resultat före skatt		366 729	4 149 090
Skatt på årets resultat		-150 379	-687 688
Årets resultat		216 350	3 461 402

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	105 474 305	108 183 329
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 422	9 719
Summa materiella anläggningstillgångar		105 476 727	108 193 048
Summa anläggningstillgångar		105 476 727	108 193 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 750	0
Övriga fordringar		1 302 179	729 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 852 766	1 435 748
Summa kortfristiga fordringar		3 173 695	2 165 524
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 054 629	17 024 095
Summa kassa och bank		8 054 629	17 024 095
Summa omsättningstillgångar		11 228 324	19 189 619
SUMMA TILLGÅNGAR		116 705 051	127 382 667

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		399 866	5 938 465
Årets resultat		216 350	3 461 402
Summa fritt eget kapital		616 216	9 399 867
Summa eget kapital		1 116 216	9 899 867
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		290 650	314 914
Summa obeskattade reserver		290 650	314 914
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		98 140 000	98 140 000
Summa långfristiga skulder		98 140 000	98 140 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 550 164	1 678 373
Skulder till koncernföretag		9 718 155	9 887 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 889 866	7 461 981
Summa kortfristiga skulder		17 158 185	19 027 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	116 705 051	127 382 667

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-36 år

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100 procent av Rävgräva Holding AB org. nr. 559164-0890, som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA B.V, org. nr 64576884, med säte i Nederländerna som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA Coöperatief U.A., org. nr 64567834, Prins Bernhardplein 200, 1097JB Amsterdam, Nederländerna där koncernredovisning upprättas. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänsyn till årsredovisningslagen 7 kap 25.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 985 092	-2 996 615

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 259 733	139 259 733
Utgående anskaffningsvärden	139 259 733	139 259 733
Ingående avskrivningar	-31 076 404	-28 367 380
Årets avskrivningar	-2 709 024	-2 709 024
Utgående avskrivningar	-33 785 428	-31 076 404
Redovisat värde	105 474 305	108 183 329

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 468	36 468
Utgående anskaffningsvärden	36 468	36 468
Ingående avskrivningar	-26 749	-19 453
Årets avskrivningar	-7 297	-7 296
Utgående avskrivningar	-34 046	-26 749
Redovisat värde	2 422	9 719

Not 7. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	98 140 000	98 140 000

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	86 604 000	86 604 000
Summa ställda säkerheter	86 604 000	86 604 000

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-02.

Hanna Ylijukuri
Hanna Ylijukuri
Styrelseordförande
2026-03-27

Jan-Hugo Nihlén
Jan-Hugo Nihlén
2026-03-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rävgräva 4:4 Fastighets AB, Org.nr. 556793-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rävgräva 4:4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Rävgräva 4:4 Fastighets 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 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 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. Risker 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 Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rävgräva 4:4 Fastighets 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 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.

Stockholm den 27 mars 2026

Grant Thornton Sweden AB

Martina Blank
Martina Blank

Auktoriserad revisor