

# Årsredovisning

## Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB

556707-7606

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 30/6-2022  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Solna 30/6-2022

  
Roger Altgenug, Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag och bedriver verksamhet inom förvaltning av fastigheter och värdepapper.

Bolaget har sitt säte i Solna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stycken färdigställda radhus, som tidigare byggts i egen regi, hyrs fortfarande ut per 2021-12-31. Bolaget äger fortfarande stamfastigheten Bro-Skällsta 1:45. I februari 2022 har kommunen antagit ny fördjupad översiktsplan för Centrala Bro som möjliggör detaljplanering av ett mindre antal småhus (5-10 st) på fastigheten.

Bolaget fokuserar framdeles på utveckling av de helägda dotterbolagen Bålsta Småstadsutveckling AB (556964-0112), Bista Mälarstad AB (556828-6800) och RG Kapital AB (559050-7397). I Bålsta Småstadsutveckling finns en bygggrätt för nio småhus på Viby Äng i Bålsta, där byggnation pågår. Därutöver äger Bålsta Småstadsutveckling industrifastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea och fastigheten Våppeby 7:20 i centrala Bålsta med bygglov för 2 st småstadskvarter. Bista Mälarstad AB äger, förvaltar och utvecklar ett fabriksområde i centrala Bålsta. RG Kapital AB är ett investmentbolag som innehar andelar i andra bolag. Bolaget äger vid årets utgång SiSe Hus AB (559213-2376) och Våppeby Småstad 2 AB (559213-5502).

År 2021 har påverkats av utbrottet av Covid19 men i stort har effekterna varit hanterliga.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	8 270	515	3 680	399
Resultat efter finansiella poster	10 044	7 890	750	605
Balansomslutning	93 298	111 571	103 091	89 916
Soliditet %	99	78	77	88

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då företaget under året har avyttrat en fastighet samt andelar i en bostadsrättsförening.

2022072524728

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	362 100	78 977 532	7 280 703
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		7 280 703	-7 280 703
Årets resultat			6 553 413
Belopp vid årets utgång	<b>362 100</b>	<b>86 258 235</b>	<b>6 553 413</b>

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	86 258 235
Årets resultat	6 553 413
<i>Summa</i>	<i>92 811 648</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	92 811 648
<i>Summa</i>	<i>92 811 648</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



# RESULTATRÄKNING

1

2022072524729

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	8 269 859	514 869
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 269 859</b>	<b>514 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 812 233	-87 092
Övriga externa kostnader		-336 253	-112 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 148 486</b>	<b>-199 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 121 373</b>	<b>315 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 600 000	7 250 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	326 291	326 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 744	-1 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 922 547</b>	<b>7 575 041</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 043 920</b>	<b>7 890 200</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 000 000	1 500 000
Lämnade koncernbidrag		-5 500 000	-2 100 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 500 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 543 920</b>	<b>7 290 200</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		9 493	-9 497
<b>Årets resultat</b>		<b>6 553 413</b>	<b>7 280 703</b>

# BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	18 786 934	18 786 934
Fordringar hos koncernföretag	7	60 214 042	83 514 042
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 000 976</b>	<b>102 300 976</b>

### Summa anläggningstillgångar

**79 000 976**

**102 300 976**

### Omsättningstillgångar

#### Varulager m.m.

Fastigheter och byggnader under uppförande	8	4 043 064	5 846 518
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>4 043 064</b>	<b>5 846 518</b>

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 000	–
Fordringar hos koncernföretag		326 291	326 291
Övriga fordringar		4 083	3 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 467	16 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 841</b>	<b>345 592</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		–	2 950 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>2 950 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		9 857 867	127 543
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 857 867</b>	<b>127 543</b>

### Summa omsättningstillgångar

**14 296 772**

**9 269 653**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**93 297 748**

**111 570 629**

2022072524730

2022072524731

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	362 100	362 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>362 100</b>	<b>362 100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	86 258 235	78 977 532
Årets resultat	6 553 413	7 280 703
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>92 811 648</b>	<b>86 258 235</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>93 173 748</b>	<b>86 620 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	9 24 000	18 287 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 000</b>	<b>18 287 294</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	-	6 600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 000	63 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>100 000</b>	<b>6 663 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>93 297 748</b>	<b>111 570 629</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inäktskorregeringar.*

*Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.*

*Balansomslutning = Företagets samlade tillgångar.*

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

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2021	2020
	Hysesintäkter fastigheter	324 859	514 869
	Försäljning fastigheter	4 350 000	–
	Försäljning andelar	3 595 000	–
	Summa	<b>8 269 859</b>	<b>514 869</b>

### Not 3 Redovisning av fastigheter

Resultat från försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen vilket sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	326 291	326 291
	Summa	<b>326 291</b>	<b>326 291</b>

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	1 250

2022072524733

Not 6	Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 786 934	15 786 934
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Lämnade aktieägartillskott	–	3 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	18 786 934	18 786 934
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 786 934</b>	<b>18 786 934</b>

Dotterföretag	Org. nr	Säte
Bista Mälarstad AB	556777-6728	Solna
Bålsta Småstadsutveckling AB	556964-0112	Solna
R G Kapital AB	559050-7397	Solna

2021	Dotterföretag	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Rösträttsandel
	Bista Mälarstad AB	100,00	827 372	110 354	100,00	100,00
	Bålsta Småstadsutveckling AB	100,00	10 347 718	160 958	100,00	100,00
	R G Kapital AB	100,00	41 980 576	186 278	100,00	100,00

2021	Dotterföretag	Redovisat värde
	Bista Mälarstad AB	9 586 934
	Bålsta Småstadsutveckling AB	9 050 000
	R G Kapital AB	150 000
		18 786 934

Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 514 042	75 474 686
	Tillkommande fordringar	2 200 000	8 039 356
	Amorteringar, avgående fordringar	-25 500 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	60 214 042	83 514 042

**Not 8 Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet, enligt först-in-först-ut-principen, och det verkliga värdet. Det verkliga värdet har därvid beräknats till nettoförsäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastigheter	4 043 064	5 846 518

Varulagret är upptaget med dels det bokförda värdena vid förvärvstillfället från BXZ HB och dels det förbättringsåtgärder som därefter utförts.

Vid bokslutstillfället äger bolaget tre fastigheter; Bro-Skällsta 1:45, 1:123 och 1:125.

Samtliga fastigheter utom Bro-Skällsta 1:45 är byggda med radhus. Bro-Skällsta 1:45 är den ursprungliga stamfastigheten.

I det fall uthyrning av fastigheten sker till privatpersoner så är dessa tidsbestämda med klausul om avstående av besittningsrätt för hyresgästen.

Därav görs bedömningen att samtliga fastigheter är att betrakta som lagertillgång med syfte att avyttras.

**Not 9 Långfristiga skulder**

**2021-12-31**      **2020-12-31**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

0      18 263 294

**Not 10 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**      **2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

13 050 000      13 050 000

Fastighetsinteckningar i eget förvar

1 800 000      1 800 000

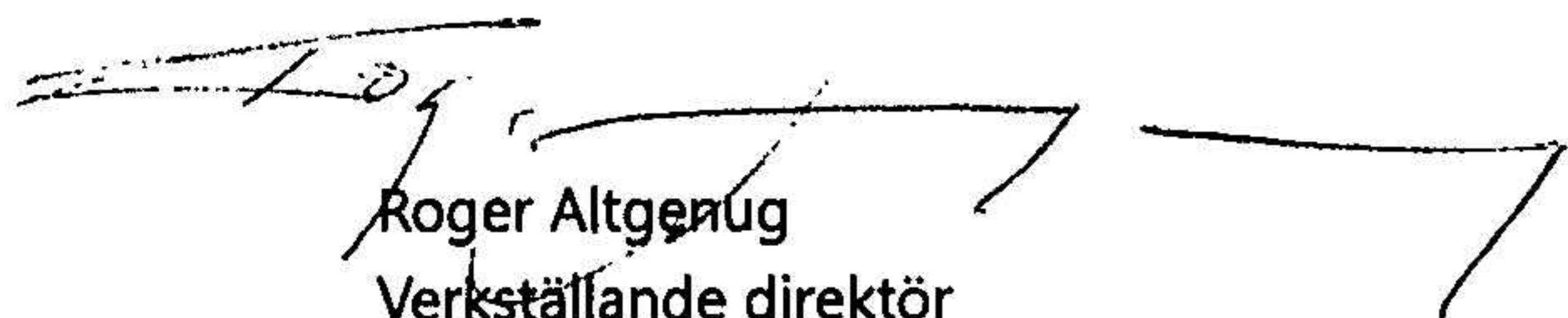
**Summa ställda säkerheter**

**14 850 000**      **14 850 000**

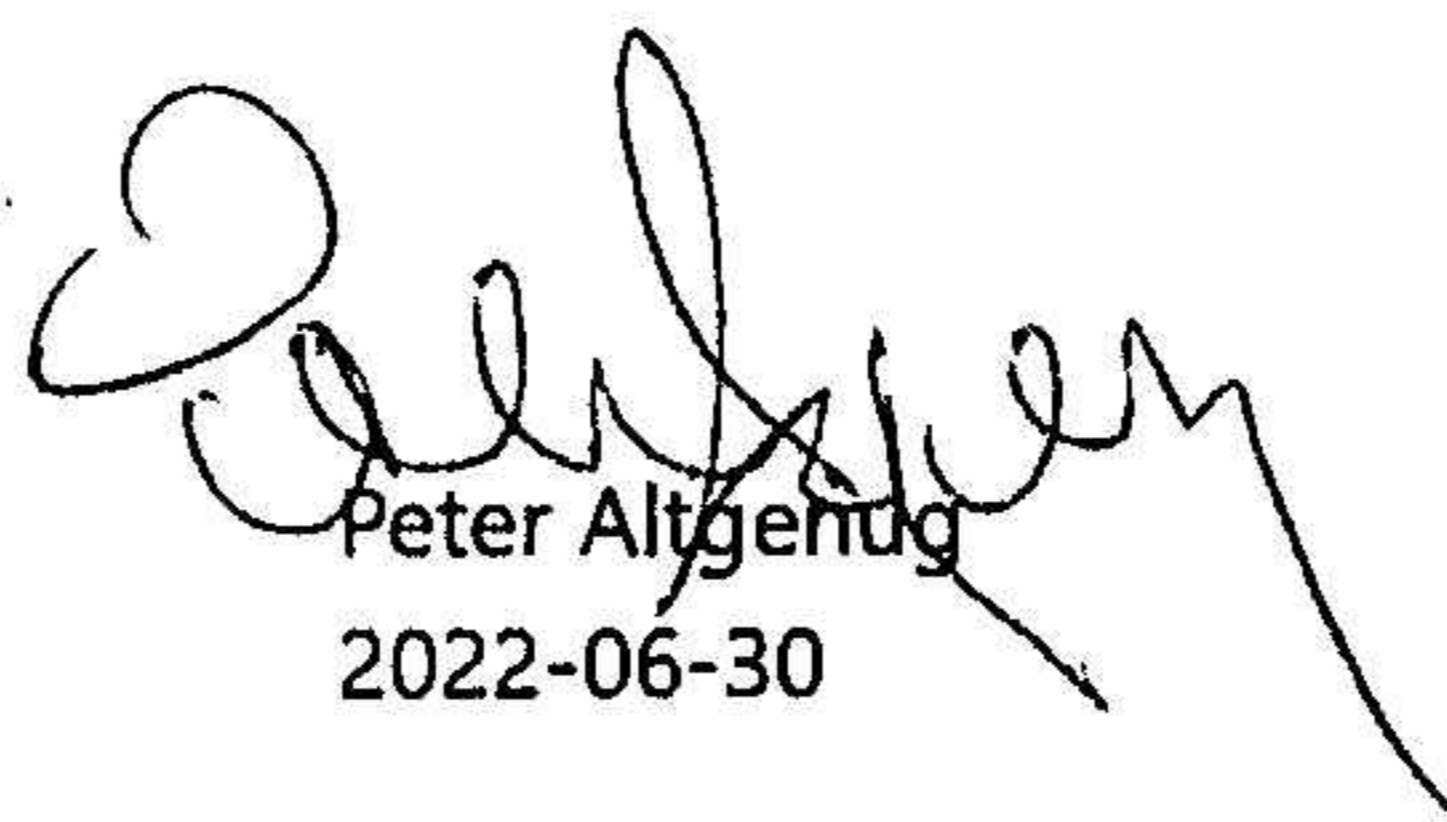
2022072524735

UNDERSKRIFTER

Solna



Roger Altgenug  
Verkställande direktör  
2022-06-30



Peter Altgenug  
2022-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556707-7606

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Råby Gärde Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB 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 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*

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### 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 Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB 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 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

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Järfälla den 30 juni 2022



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor