

RUWACK Fastighetsförvaltning AB  
Hasselstigen 3, Öglunda  
532 92 Axvall

# Årsredovisning

för

## RUWACK Fastighetsförvaltning AB

556527-1235

Räkenskapsåret

2024-05-01 – 2025-04-30

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-13.

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:

Jan Wackelin, Styrelseledamot

2025-10-14

Styrelsen för RUWACK Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter i Skövde och Tidaholms kommun. Sammanlagt förvaltas 46 lägenheter och 2 källarlokalerna.

Bolaget äger dotterbolaget Axvalls Fastigheter AB till 100%.

Företaget har sitt säte i Skara kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolagets fastigheter genomgått reparationer för att återställa en utbränd lägenhet, bytt 2 kök, utfört fasad- och balkongrenovering samt byte av tak på garage. Till viss del har bolaget fått ersättning från försäkringsbolag för detta.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	3 657	3 630	3 461	3 363
Resultat efter finansiella poster	-764	-609	-311	149
Soliditet (%)	11,3	15,6	26,3	32,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	2 853 588	-608 761	<b>3 444 827</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-300 000		<b>-300 000</b>
Balanseras i ny räkning			-608 761	608 761	<b>0</b>
Årets resultat				-763 925	<b>-763 925</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>1 944 827</b>	<b>-763 925</b>	<b>2 380 902</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 944 827
årets förlust	-763 925
	<b>1 180 902</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	300 000
i ny räkning överföres	880 902
	<b>1 180 902</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 657 204	3 630 163
Övriga rörelseintäkter		1 521 859	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 179 063</b>	<b>3 630 163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 644 912	-2 008 789
Personalkostnader	2	-1 116 847	-1 048 630
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 310	-414 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 181 069</b>	<b>-3 472 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 006</b>	<b>158 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 723	54 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 642	-821 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-761 919</b>	<b>-766 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-763 925</b>	<b>-608 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-763 925</b>	<b>-608 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-763 925</b>	<b>-608 761</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	1 037	16 351
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 037</b>	<b>16 351</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 9	10 125 864	10 519 782
Inventarier, verktyg och installationer	5	76 320	5 848
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 202 184</b>	<b>10 525 630</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	8 667 663	8 667 663
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	675 000	675 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 342 663</b>	<b>9 342 663</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 545 884</b>	<b>19 884 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 575	66 818
Fordringar hos koncernföretag		470 918	470 918
Övriga fordringar		132 163	75 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 955	87 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>695 611</b>	<b>700 532</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		824 938	1 551 194
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>824 938</b>	<b>1 551 194</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 520 549</b>	<b>2 251 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 066 433</b>	<b>22 136 370</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 944 827	2 853 588
Årets resultat		-763 925	-608 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 180 902</b>	<b>2 244 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 380 902</b>	<b>3 444 827</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 756 350	17 777 900
Övriga skulder		160 431	125 424
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 916 781</b>	<b>17 903 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 240	17 240
Leverantörsskulder		68 251	132 471
Skulder till koncernföretag		190	0
Övriga skulder		40 064	30 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		643 005	607 887
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>768 750</b>	<b>788 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 066 433</b>	<b>22 136 370</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Goodwill, maskiner, inventarier och installationer skrivs av linjärt under innehavstiden. restvärde vid nyttjandeperiodens slut beaktas ej.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 20 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-15 år

#### 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.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet	3	3

**Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	122 500	122 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 500</b>	<b>122 500</b>
Ingående avskrivningar	-106 149	-90 835
Årets avskrivningar	-15 314	-15 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-121 463</b>	<b>-106 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 037</b>	<b>16 351</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 503 888	21 503 888
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 503 888</b>	<b>21 503 888</b>
Ingående avskrivningar	-10 984 106	-10 590 188
Årets avskrivningar	-393 918	-393 918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 378 024</b>	<b>-10 984 106</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 125 864</b>	<b>10 519 782</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	689 143	689 143
Inköp	80 550	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>769 693</b>	<b>689 143</b>
Ingående avskrivningar	-683 295	-677 897
Årets avskrivningar	-10 078	-5 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-693 373</b>	<b>-683 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 320</b>	<b>5 848</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	675 000	675 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 691 700	17 708 940
	<b>17 691 700</b>	<b>17 708 940</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 667 663	1 640 000
Inköp	0	7 027 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 667 663</b>	<b>8 667 663</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 667 663</b>	<b>8 667 663</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	26 045 000	26 045 000
	<b>26 045 000</b>	<b>26 045 000</b>

**Not 10 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Carina Pettersson, ECIT Services F&A AB

Axvall 2025-10-13

*Jan Wackelin*  
Jan Wackelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-10-13

SA Revision AB

*Fredrik Hermansson*  
Fredrik Hermansson  
Auktoriserad revisor



SA REVISION

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i RUWACK Fastighetsförvaltning AB**

Org.nr 556527-1235

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RUWACK Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RUWACK Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 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 RUWACK Fastighetsförvaltning 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

RUWACK Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 556527-1235



## SA REVISION

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 RUWACK Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 RUWACK Fastighetsförvaltning 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,



## SA REVISION

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vara 2025-10-13

SA Revision AB

*Fredrik Hermansson*

---

Fredrik Hermansson  
Auktoriserad revisor