

Årsredovisning

för

Index Räfsja Gård i Norrtälje AB

559394-3664

Räkenskapsåret

2022-08-29 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Räfsja Gård i Norrtälje AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-17



Rickard Haraldsson

Styrelsen för Index Råfsja Gård i Norrtälje AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-08-29 – 2023-12-31, vilket är företagens första verksamhetsår.

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

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, förädla, utveckla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året investera i arkitekturritningar, utredningar samt personalresurser inför ett framtida förvärv utav Norrtälje Råfsja 4:5 och samt Norrtälje Råfsja 4:6.

Det tragiska kriget i Ukraina, samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget har lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att det inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Index Real Estate Sweden 5 AB med org.nr.559394-3656 som ägs av Index Real Estate Sweden AB med org.nr 559292-4749. Index Real Estate Sweden AB ägs av Index Real Estate Sweden 4 AB org.nr 559288-5197.

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 95% av Index Invest International AB (publ) med org.nr 556561-0770. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (publ).

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 5% av Twopence AB med org.nr 559345-2732.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022/23 |
| | (17 mån) |
| Resultat efter finansiella poster | -198 |
| Balansomslutning | 2 156 |
| Soliditet (%) | 3,6 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | | | 25 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 250 000 | | 250 000 |
| Årets resultat | | | -198 227 | -198 227 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 250 000 | -198 227 | 76 773 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|---------------|
| balanserad vinst | 250 000 |
| årets förlust | -198 227 |
| | 51 773 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 51 773 |
| | 51 773 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-08-29 -2023-12-31 (17 mån) |
|--|-----|---------------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | |
| Övriga rörelseintäkter | | 79 891 |
| | | 79 891 |
| Rörelsens kostnader | 2 | |
| Övriga externa kostnader | | -278 126 |
| | | -278 126 |
| Rörelseresultat | | -198 235 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 |
| | | 8 |
| Resultat efter finansiella poster | | -198 227 |
| Resultat före skatt | | -198 227 |
| Årets resultat | | -198 227 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Pågående arbeten | 3 | 1 891 406 |
| | | 1 891 406 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 891 406 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | | 15 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 | 250 000 |
| | | 265 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 265 000 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 156 406 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

250 000

Årets resultat

-198 227

51 773

Summa eget kapital

76 773

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 716

Skulder till koncernföretag

5

2 057 167

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

18 750

Summa kortfristiga skulder

2 079 633

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 156 406

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|--|--------|
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20-33% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20-33% |

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 överförs 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.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Pågående arbeten

| | 2023-12-31 |
|--|------------------|
| Inköp | 1 891 406 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 891 406 |
| Utgående redovisat värde | 1 891 406 |

Not 4 Fordringar koncernbolag

| | 2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------|
| Index Real Estate Sweden 5 AB | 250 000 |
| | 250 000 |

Not 5 Skulder till koncernföretag

| | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------------|
| Index Invest International AB | 163 486 |
| Index Real Estate Sweden AB | 1 893 681 |
| | 2 057 167 |

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

| | |
|-----------------|---------------|
| Revisionsreserv | 18 750 |
| | 18 750 |

Not 7 Ställda säkerheter

Aktierna i bolaget är ställda som säkerhet för lån i Index Invest International AB (publ).

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Haraldsson
Ordförande

Kresteen Hanna
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

INDEX RÄFSJA GÅRD I NORRTÄLJE AB 559394-3664 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-10 10:35:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Datum

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-10 09:51:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Datum

Kresteen Hanna

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-17 21:02:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Råfsja Gård i Norrtälje AB, org.nr 559394-3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Råfsja Gård i Norrtälje AB för räkenskapsåret 29 augusti 2022 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Råfsja Gård i Norrtälje ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Index Råfsja Gård i Norrtälje AB.

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 Index Råfsja Gård i Norrtälje 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Index Råfsja Gård i Norrtälje AB för räkenskapsåret 29 augusti 2022 till 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Index Räfsja Gård i Norrtälje 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 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-17 20:54:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post