

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB

559034-1243

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.

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:

Svante Andersson, Styrelseledamot

2026-05-07

Styrelsen för Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 äger en fastighet i Helsingborg och ingår i Råå-koncernen.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Mölndal Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet är vakant sedan sommaren 2023 vilket har medfört att omsättningen är noll.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Råå Invest AB, 559119-9442.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	1 758	3 893	3 738
Resultat efter finansiella poster	-4 867	-5 298	-3 493	-872	337
Soliditet (%)	6,2	14,7	26,3	8,0	5,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	11 671 266	-5 379 991	<b>6 341 275</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 379 991	5 379 991	<b>0</b>
Årets resultat			-4 949 015	<b>-4 949 015</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 291 275</b>	<b>-4 949 015</b>	<b>1 392 260</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 11 439 102kr (11 439 102).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 291 276
årets förlust	-4 949 015
	<b>1 342 261</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 342 261
	<b>1 342 261</b>

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

-2

-3

Övriga rörelseintäkter

13 886

0

**13 884**

**-3**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 478 129

-1 958 285

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

-1 377 528

-1 377 527

**-2 855 657**

**-3 335 812**

### Rörelseresultat

**-2 841 773**

**-3 335 815**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 966

28 643

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 036 899

-1 990 509

**-2 024 933**

**-1 961 866**

### Resultat efter finansiella poster

**-4 866 706**

**-5 297 681**

### Resultat före skatt

**-4 866 706**

**-5 297 681**

Skatt på årets resultat

-82 309

-82 310

### Årets resultat

**-4 949 015**

**-5 379 991**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	41 603 624	42 974 768
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 054	12 438
		<b>41 609 678</b>	<b>42 987 206</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		79 450	44 950
		<b>79 450</b>	<b>44 950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 689 128</b>	<b>43 032 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 561	110 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 487	45 806
		<b>190 048</b>	<b>156 706</b>
<i>Kassa och bank</i>		788 464	43 812
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>978 512</b>	<b>200 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 667 640</b>	<b>43 232 674</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 291 276	11 671 267
Årets resultat		-4 949 015	-5 379 991
		<b>1 342 261</b>	<b>6 291 276</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 392 261</b>	<b>6 341 276</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	164 619	82 310
<b>Summa avsättningar</b>		<b>164 619</b>	<b>82 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	25 895 000	27 435 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 895 000</b>	<b>27 435 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	1 540 000	1 540 000
Leverantörsskulder		148 098	252 706
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 341 162	7 069 162
Aktuella skatteskulder		36 754	23 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 149 746	488 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 215 760</b>	<b>9 374 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 667 640</b>	<b>43 232 674</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Finansiella instrument

#### *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**

### ***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.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## **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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 701 800	52 701 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 701 800</b>	<b>52 701 800</b>
Ingående avskrivningar	-9 727 032	-8 355 889
Årets avskrivningar	-1 371 144	-1 371 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 098 176</b>	<b>-9 727 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 603 624</b>	<b>42 974 768</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 895	31 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 895</b>	<b>31 895</b>
Ingående avskrivningar	-19 457	-13 073
Årets avskrivningar	-6 384	-6 384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 841</b>	<b>-19 457</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 054</b>	<b>12 438</b>

## Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 435 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 895 000	27 435 000
	<b>25 895 000</b>	<b>27 435 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 540 000	1 540 000
	<b>1 540 000</b>	<b>1 540 000</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 735 000	21 275 000
	<b>19 735 000</b>	<b>21 275 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 600 000	35 600 000
	<b>35 600 000</b>	<b>35 600 000</b>

**Not 7 Avsättningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	82 310	0
Årets avsättningar	82 309	82 310
	<b>164 619</b>	<b>82 310</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-02-11

Vara

*Magnus Johansson*  
Magnus Johansson  
Ordförande  
2026-04-22

*Svante Andersson*  
Svante Andersson  
  
2026-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Cedra Sverige AB

*Viktor Larsson*  
Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB, org.nr 559034-1243

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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 Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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 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](http://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 Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Råå 1 och 2 AB enligt god revisions 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde  
2026-04-28  
Cedra Sverige AB

*Viktor Larsson*  
Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor