

Årsredovisning

för

Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556707-7606

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

Sida

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-29.

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

Roger Altgenug, Verkställande direktör

2025-07-18

Styrelsen och verkställande direktören för Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

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

Bolaget fokuserar på utveckling av de helägda dotterbolagen Bålsta Småstadsutveckling AB (556964-0112), Bista Mälarstad AB (556828-6800), RG Kapital AB (559050-7397) och Haga Industripark (559505-5798). I Bålsta Småstadsutveckling finns en byggrätt för nio parhus på Viby Äng i Bålsta, där åtta är färdigställda och det nionde huset färdigställs första kvartalet 2025. Därutöver äger Bålsta Småstadsutveckling industrifastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea, fastigheten Bålsta 3:422 med ca 2 800 kvm industrimark och fastigheten Väppeby 7:20 i centrala Bålsta med bygglov för 2 st småstads kvarter. Bista Mälarstad AB äger, förvaltar och utvecklar ett fabriksområde i centrala Bålsta. Bista Mälarstad AB deläger Marindepån Bålsta (559419-0802) med målsättningen att utveckla en fullservicemarina inom fastigheten och heläger Bista Stål och Smidesservice (559213-5502) med verksamhetslokal på området. RG Kapital AB är ett Investmentbolag som innehar andelar i andra bolag. Bolaget äger vid årets utgång SiSe Hus AB (559213-2376) och Håtuna Håbo Fastighet AB (559077-6448). Haga Industripark tillträder den 28 mars 2025 industrifastigheten Enköping Haga 4:1, en vackert belägen industrifastighet i Enköping på 23 hektar med 15 000 kvm vakanta lokaler som bolaget avser utveckla och förvalta.

Ett radhus (Bro-Skällsta 1:127), som tidigare byggts i egen regi, hyrs fortfarande ut per 2024-12-31. Bolaget äger fortfarande stamfastigheten Bro-Skällsta 1:45. Planansökan för 14 bostäder har avslagits och stamfastighetens värde är oklart.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	206	217	4 566	8 270
Resultat efter finansiella poster	4 903	4 976	7 496	10 044
Balansomslutning	139 521	115 187	100 992	93 298
Soliditet (%)	80	90	96	99

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	362 100	96 307 670	6 671 261	103 341 031
Balanseras i ny räkning	0	6 671 261	-6 671 261	0
Årets resultat	0	0	7 849 261	7 849 261
Belopp vid årets utgång	362 100	102 978 931	7 849 261	111 190 292

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	102 978 931
Årets resultat	7 849 261
Summa	110 828 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	110 828 192
Summa	110 828 192

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		206 421	217 478
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		206 421	217 478
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-301 115	-239 846
Summa rörelsekostnader		-301 115	-239 846
Rörelseresultat		-94 694	-22 367
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 000 000	5 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	230	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 108	-2 111
Summa finansiella poster		4 998 122	4 998 163
Resultat efter finansiella poster		4 903 428	4 975 796
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 435 000	3 945 000
Lämnade koncernbidrag		-750 000	-1 960 000
Summa bokslutsdispositioner		3 685 000	1 985 000
Resultat före skatt		8 588 428	6 960 796
Skatter			
Skatt på årets resultat		-739 167	-289 535
Årets resultat		7 849 261	6 671 261

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	18 811 934	18 786 934
Fordringar hos koncernföretag	5	118 224 018	94 184 018
Summa finansiella anläggningstillgångar		137 035 952	112 970 952
Summa anläggningstillgångar		137 035 952	112 970 952
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter	6	2 142 308	2 142 308
Summa varulager m.m.		2 142 308	2 142 308
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 714	29 820
Övriga fordringar		294 431	2 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145	5 002
Summa kortfristiga fordringar		325 290	37 023
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 430	37 204
Summa kassa och bank		17 430	37 204
Summa omsättningstillgångar		2 485 028	2 216 535
SUMMA TILLGÅNGAR		139 520 981	115 187 487

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		362 100	362 100
Summa bundet eget kapital		362 100	362 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		102 978 931	96 307 670
Årets resultat		7 849 261	6 671 261
Summa fritt eget kapital		110 828 192	102 978 931
Summa eget kapital		111 190 292	103 341 031
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	144 748
Skulder till koncernföretag		7 677 000	990 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 570 000	10 355 000
Skatteskulder		1 012 618	286 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 071	69 730
Summa kortfristiga skulder		28 330 689	11 846 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 520 981	115 187 487

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0

Not 3 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0

Not 4 – Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 786 934	18 786 934
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	25 000	
Utgående anskaffningsvärden	18 811 934	18 786 934
Redovisat värde	18 811 934	18 786 934

Specifikation innehav av andelar i koncernföretag inklusive uppgifter om företag

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Eget kapital
Bista Mälarstad AB	556777-6728	Solna	100	2 086 111
Bålsta Småstadsutveckling AB	556964-0112	Solna	100	12 083 026
R G Kapital AB	559050-7397	Solna	100	35 532 460
Haga Industripark AB	559505-5798	Enköping	100	25 000

Företagets namn	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Bista Mälarstad AB	434 353	100,00%	100,00%	9 586 934
Bålsta Småstadsutveckling AB	419 978	100,00%	100,00%	9 050 000
R G Kapital AB	4 513 040	100,00%	100,00%	150 000
Haga Industripark AB		100,00%	100,00%	25 000

Not 5 – Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 184 018	75 520 333
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	30 230 000	27 175 000
Reglerade fordringar	-6 190 000	-8 511 315
Utgående anskaffningsvärden	118 224 018	94 184 018
Redovisat värde	118 224 018	94 184 018

Not 6 – Andra övriga upplysningar

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.

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

Vid bokslutstillfället äger bolaget två fastigheter; Bro-Skällsta 1:45 och 1:123. 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 7 – Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Kommentar till specifikation av ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar i eget förvar

Underskrifter av årsredovisning

2025-06-29

Roger Altgenug
Verkställande direktör, Styrelseledamot

Peter Altgenug
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-29.

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 år 2024.

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 2024-12-31 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. 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 2024 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.

Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 556707-7606

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Järfälla 2025-06-29

Peter Åsheim

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor