


Årsredovisning
för
Real Fastigheter i Håbo AB
556949-8198
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Håbo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-11


Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Håbo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Håbo Kommun.

Företaget är helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (publ), org nr 556865-1680, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 712	5 284	4 877	5 144
Resultat efter finansiella poster	-1 239	499	-1 787	-3 762
Balansomslutning	49 120	47 941	46 728	48 546
Soliditet (%)	15,1	17,9	17,2	21,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 348 361	-5 366 734	541 349	8 572 976
Uppskrivningsfond		-163 693	163 693		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:			541 349	-541 349	0
Årets resultat				-1 141 173	-1 141 173
Belopp vid årets utgång	50 000	13 184 668	-4 661 692	-1 141 173	7 431 803

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 661 692
årets förlust	-1 141 173
	-5 802 865

behandlas så att
i ny räkning överföres

-5 802 865
-5 802 865

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		4 712 495	5 283 942
Övriga rörelseintäkter		0	1 706
Summa rörelseintäkter		4 712 495	5 285 648
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 240 155	-2 001 361
Övriga externa kostnader		-1 585 392	-963 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 236 020	-1 128 177
Summa rörelsekostnader		-5 061 567	-4 093 214
Rörelseresultat		-349 072	1 192 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	1 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-889 574	-694 698
Summa finansiella poster		-889 459	-693 554
Resultat efter finansiella poster		-1 238 531	498 880
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		54 889	0
Summa bokslutsdispositioner		54 889	0
Resultat före skatt		-1 183 642	498 880
Skatter			
Förändring uppskjuten skatt		42 469	42 469
Årets resultat		-1 141 173	541 349

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	43 752 826	44 967 153
Inventarier, verktyg och installationer	3	109 834	131 527
Pågående nyanläggningar	4	1 164 555	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 027 215	45 098 680

Summa anläggningstillgångar 45 027 215 45 098 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		611 350	2 321 913
Fordringar hos koncernföretag		2 857 889	178 000
Övriga fordringar		81 516	88 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 739	50 627
Summa kortfristiga fordringar		3 602 494	2 638 665

Kassa och bank

Kassa och bank		490 680	204 051
Summa kassa och bank		490 680	204 051

Summa omsättningstillgångar 4 093 174 2 842 716

SUMMA TILLGÅNGAR 49 120 389 47 941 396

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

13 184 668

13 348 361

Summa bundet eget kapital

13 234 668

13 398 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 661 692

-5 366 733

Årets resultat

-1 141 173

541 349

Summa fritt eget kapital

-5 802 865

-4 825 384

Summa eget kapital

7 431 803

8 572 977

Avsättningar

Uppskjutna skatter

6

3 456 398

3 498 867

Summa avsättningar

3 456 398

3 498 867

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

27 100 000

0

Skulder till koncernföretag

4 965 108

4 834 460

Övriga skulder

458 795

279 795

Summa långfristiga skulder

32 523 903

5 114 255

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

900 000

26 900 000

Förskott från kunder

390

0

Leverantörsskulder

658 800

281 205

Skulder till koncernföretag

2 766 459

1 800 469

Övriga skulder

97 690

100 771

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 284 946

1 672 852

Summa kortfristiga skulder

5 708 285

30 755 297

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 120 389

47 941 396

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Bolaget genomför en gång per år en fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Värderingen har gjorts enligt kassaflödeskalkyl med beaktande av driftnetto och restvärden. Värderingen ligger till grund för att fastställa att bokfört värde inte överstiger verkligt värde.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme, grund	1,33 - 1,75%
Stammar, värme	4,00 - 14,00%
El	2,70 - 9,00%
Fasad	4,00 - 14,00%
Fönster	4,00 - 14,00%
Yttertak	2,70 - 9,00%
Ventilation	4,00 - 14,00%
Transport (hiss)	4,00 - 14,00%
Inre UH	5,88 - 9,00%
Styr o övervak	5,88 - 9,00%
Rest	4,00 - 14,00%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 232 381	32 022 350
Inköp	0	1 210 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 232 381	33 232 381
Ingående avskrivningar	-5 250 019	-4 334 336
Årets avskrivningar	-1 008 165	-915 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 258 184	-5 250 019
Ingående uppskrivningar	16 984 791	17 190 953
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-206 162	-206 162
Utgående ackumulerade uppskrivningar	16 778 629	16 984 791
Utgående redovisat värde	43 752 826	44 967 153
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	43 752 826	44 967 153
Verkligt värde	68 100 000	67 800 000
Bokfört värde byggnader	30 154 818	31 369 145
Bokfört värde mark	13 598 008	13 598 008
	43 752 826	44 967 153

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 509	250 310
Inköp	0	106 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 509	356 509
Ingående avskrivningar	-224 982	-218 650
Årets avskrivningar	-21 693	-6 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 675	-224 982
Utgående redovisat värde	109 834	131 527

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 632
Inköp	1 164 555	0
Omklassificeringar	0	-18 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 164 555	0
Utgående redovisat värde	1 164 555	0

Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 348 361	13 512 054
Omföring till fritt eget kapital	-163 693	-163 693
Belopp vid årets utgång	13 184 668	13 348 361

Not 6 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar för uppskjutna skatter	3 456 398	3 498 867
	3 456 398	3 498 867

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 100 000	0
	27 100 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	900 000	26 900 000
	900 000	26 900 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 550 000	34 450 000
	35 550 000	34 450 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

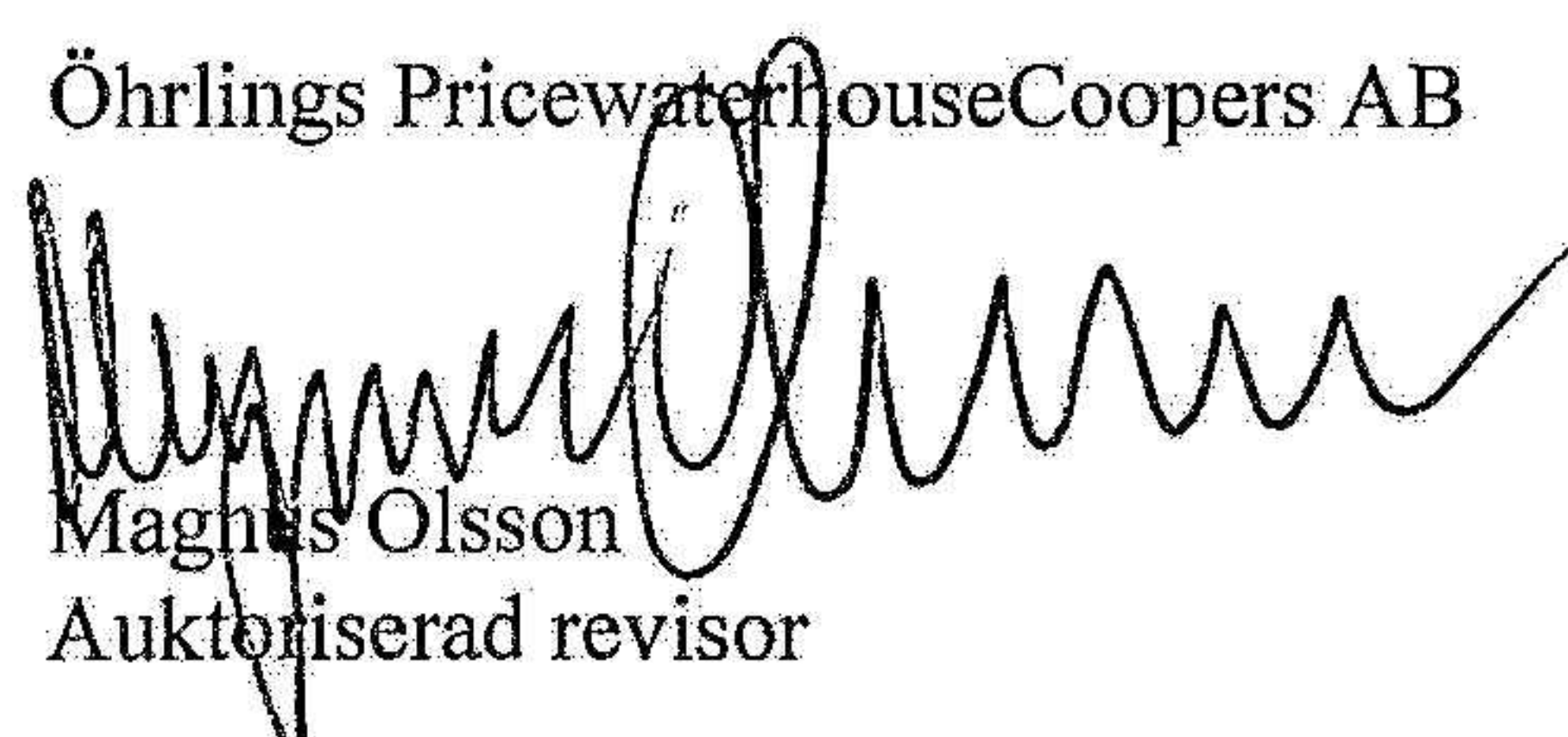
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-05-02


Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Håbo AB, org.nr 556949-8198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Håbo AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Håbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Real Fastigheter i Håbo 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 Real Fastigheter i Håbo 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 Real Fastigheter i Håbo AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Real Fastigheter i Håbo 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, 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

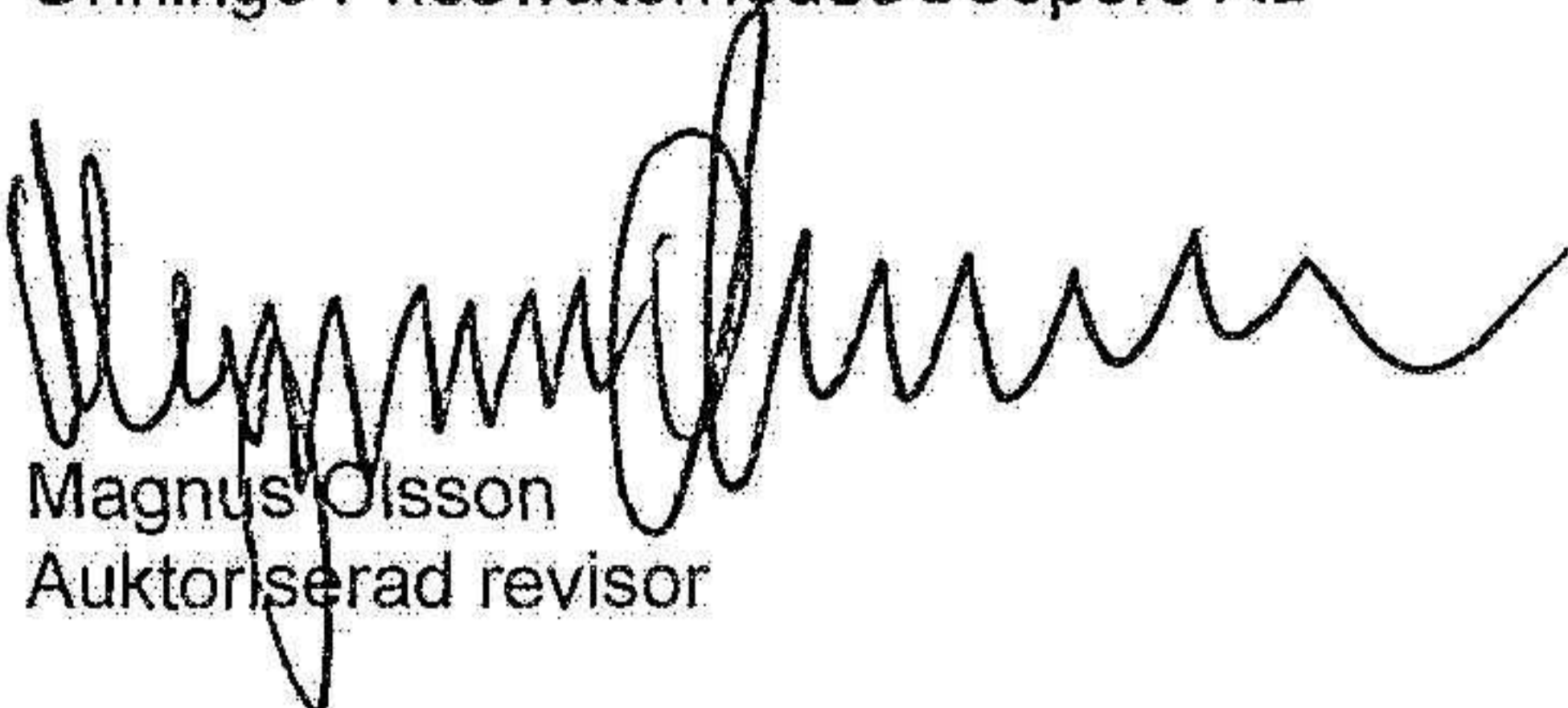
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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.

Sundsvall den 8 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson
Auktoriserad revisor