

# Årsredovisning

## Rävgräva 4:4 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556793-5159  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-09.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2024-04-09

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheterna Örebro Rävgräva 4:4 och Örebro Rävgräva 4:5. Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	20 799	19 210	16 093	13 564
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 658	7 625	5 298	5 083
Soliditet (%)	5,6	13,0	13,9	11,8

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>500 000</b>	<b>12 719 952</b>	<b>3 738 891</b>	<b>16 958 843</b>
Utdelning enligt extra stämma		-14 000 000		-14 000 000
Balanseras i ny räkning		3 738 891	-3 738 891	0
Årets resultat			3 479 622	3 479 622
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>2 458 843</b>	<b>3 479 622</b>	<b>6 438 465</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 458 843
Årets resultat	3 479 622
<b>Medel att disponera</b>	<b>5 938 465</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	5 938 465
<b>Summa</b>	<b>5 938 465</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		20 798 538	19 209 528
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 798 538</b>	<b>19 209 528</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 491 634	-5 876 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 716 320	-2 650 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 207 954</b>	<b>-8 527 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 590 584</b>	<b>10 682 338</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 745	67 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 111 662	-3 124 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 932 917</b>	<b>-3 056 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 657 667</b>	<b>7 625 355</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-4 509 441	-3 148 895
Förändring av överavskrivningar		24 264	24 264
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 485 177</b>	<b>-3 124 631</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 172 490</b>	<b>4 500 724</b>
Skatt på årets resultat		-692 868	-761 832
<b>Årets resultat</b>		<b>3 479 622</b>	<b>3 738 892</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	110 892 353	113 601 377
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 015	24 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 909 368</b>	<b>113 625 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 909 368</b>	<b>113 625 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		645 856	679 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 407 776	1 469 767
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 053 632</b>	<b>2 149 402</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 784 136	16 896 712
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 784 136</b>	<b>16 896 712</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 837 768</b>	<b>19 046 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 747 136</b>	<b>132 671 801</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 458 843	12 719 952
Årets resultat		3 479 622	3 738 891
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 938 465</b>	<b>16 458 843</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 438 465</b>	<b>16 958 843</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		339 178	363 442
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>339 178</b>	<b>363 442</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		98 140 000	102 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>98 140 000</b>	<b>102 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 597 788	2 474 995
Skulder till koncernföretag		7 658 336	3 148 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 573 369	7 125 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 829 493</b>	<b>12 749 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>119 747 136</b>	<b>132 671 801</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20-50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-36 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget har inte noterat någon väsentlig påverkan av de effekterna vi ser som en följd av stigande räntor och höga energipriser.

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100 procent av Rävgräva Holding AB org. nr. 559164-0890, som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA B.V, org. nr 64576884, med säte i Nederländerna som i sin tur ägs till 100 procent av PSS/TPP Investments AA Coöperatief U.A., org. nr 64567834, Prins Bernhardplein 200, 1097JB Amsterdam, Nederländerna där koncernredovisning upprättas. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänsyn till årsredovisningslagen 7 kap 2§.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 108 485	-3 120 750

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	139 259 733	138 729 733
Inköp	0	530 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>139 259 733</b>	<b>139 259 733</b>
Ingående avskrivningar	-25 658 356	-23 019 996
Årets avskrivningar	-2 709 024	-2 638 360
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-28 367 380</b>	<b>-25 658 356</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>110 892 353</b>	<b>113 601 377</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 468	0
Inköp	0	36 468
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 468</b>	<b>36 468</b>
Ingående avskrivningar	-12 158	0
Årets avskrivningar	-7 295	-12 158
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-19 453</b>	<b>-12 158</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>17 015</b>	<b>24 310</b>

**Not 7. Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	98 140 000	102 600 000

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	86 604 000	86 604 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 604 000</b>	<b>86 604 000</b>

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Stockholm

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2024-04-09

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
2024-04-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09.

Grant Thornton Sweden AB

*Martina Tyseng Blank*  
Martina Tyseng Blank  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rävgräva 4:4 Fastighets AB, Org.nr. 556793-5159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rävgräva 4:4 Fastighets 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.

### 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 Rävgräva 4:4 Fastighets 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 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. Risker 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 Rävgräva 4:4 Fastighets AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rävgräva 4:4 Fastighets 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, 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 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 april 2024

Grant Thornton Sweden AB

*Martina Tyseng Blank*  
Martina Tyseng Blank

Auktoriserad revisor