

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB RAWI

Org nr 556189-9989

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Noter	11
Underskrifter	23

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB RAWI intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 27 / 6 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Piteå 27 / 6 2024



Björn Wiksten
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB RAWI

Org nr 556189-9989

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Noter	11
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Allmänt

Koncernen äger och förvaltar hyresfastigheter i Piteå, Luleå och Kalix i Norrbottens län.

Koncernen äger 34 st främst centralt belägna fastigheter med ca 900 lägenheter och 30 000 m² uthyrningsbar lokalyta samt garage och markparkering. Koncernen förvaltar förutom egna fastigheter också Ulf Wiksten och Tomas Vikstens privata och genom bolag ägda fastigheter.

Från och med 2023 sker redovisning enligt K3 (tidigare enligt K2).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshyror har efter förhandling med hyresgästföreningen höjts med 2,5% till 4,5% under våren 2023. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2023-01-01 med 10,9%

Bolaget har ingått avtal om att köpa fastigheten Ulven 9 i Piteå.

Moderföretag

Allmänt

Företaget äger och förvaltar hyresfastigheter i Piteå, Norrbottens län. Företaget är koncernmoder till helägda koncernbolagen RAWI Fastigheter i Kalix AB, RAWI Kalix Blok AB, Udden i Luleå AB och RAWI Parkering AB.

Bolaget äger 19 främst centralt belägna fastigheter med ca 530 lägenheter och 23 000 m² uthyrningsbar lokalyta samt garage och markparkering. Bolaget förvaltar också övriga koncernbolags fastigheter samt Ulf Wiksten och Tomas Vikstens privata och genom bolag ägda fastigheter.

Företaget ägs av Ulf Wiksten.

Från och med 2023 sker redovisning enligt K3 (tidigare enligt K2).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen från och med 2023-04-01 i bruksvärdessystemet med 4,3% och inom presumtionssystemet med 2,5%. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2023-01-01 med 10,9%

Bolaget har ingått avtal om att köpa fastigheten Ulven 9 i Piteå.

Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp SEK	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	117 105 053	101 893 949
Rörelsemarginal %	27,5	6,7
Balansomslutning	1 070 704 314	954 332 311
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,2	0,8
Avkastning på eget kapital %	3,8	-10,4
Soliditet	7,4	8,4

Översikten innefattar endast två år då bolaget tidigare redovisat enligt K2.

Moderföretag

Belopp SEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	85 617 183	78 997 450	72 979 000	79 593 000	72 891 000
Rörelsemarginal %	29,7	23,01	13,91	20,7	12,48
Balansomslutning	598 679 662	589 322 697	558 220 103	574 225 846	545 404 056
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,4	3,6	2,15	3,73	1,86
Avkastning på eget kapital %	23,1	20,4	4,9	18	1,1
Soliditet	10,9	10	11	10	12

Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2023-01-01	15 000 000		1 598 441
Justerad ingående balans 2023-01-01	15 000 000	-	1 598 441
Eget kapital 2023-12-31	15 000 000	-	1 598 441

	Balanserat resultat inkl årets resultat	Innehav utan best. inflytande
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2023-01-01	63 565 795	
Justerad ingående balans 2023-01-01	63 565 795	-
Årets resultat	-477 642	
Eget kapital 2023-12-31	63 088 153	-

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat vinst	Årets vinst
Moderföretag				
Vid årets början	1 500 000	844 100	40 798 465	-169 522
Omföring av föreg års vinst			-169 522	169 522
Årets resultat				8 327 703
Vid årets slut	1 500 000	844 100	40 628 943	8 327 703

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 956 646, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	48 956 646
Summa	48 956 646

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		117 105 053	101 893 949
Övriga rörelseintäkter	2	63 225	568 241
		<u>117 168 278</u>	<u>102 462 190</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-42 555 227	-41 890 868
Övriga externa kostnader	3,5	-8 310 403	-7 083 033
Personalkostnader	4	-13 327 605	-13 843 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 810 650	-22 453 801
Övriga rörelsekostnader		-	-10 328 361
		<u>32 164 393</u>	<u>6 862 717</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	226 026	18 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-29 364 436	-15 186 223
		<u>3 025 983</u>	<u>-8 304 956</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>3 025 983</u>	<u>-8 304 956</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	9	-3 503 625	1 553 837
		<u>-477 642</u>	<u>-6 751 119</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-477 642	-

2024062806809

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	833 347 216	843 488 372
Inventarier, verktyg och installationer	11	9 433 081	8 123 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	210 289 310	81 025 760
		<u>1 053 069 607</u>	<u>932 637 461</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	719 558	426 867
Andra långfristiga fordringar		82 393	82 393
		<u>801 951</u>	<u>509 260</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 053 871 558</u>	<u>933 146 721</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		-	132 532
		<u>-</u>	<u>132 532</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 416 593	1 934 316
Skattefordringar		1 762 922	-
Övriga fordringar		2 690 619	12 946 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 127	1 730 022
		<u>9 966 261</u>	<u>16 610 964</u>
Kassa och bank		<u>6 866 495</u>	<u>4 442 094</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 832 756</u>	<u>21 185 590</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 070 704 314</u>	<u>954 332 311</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		64 686 595	65 164 236
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		79 686 595	80 164 236
Summa eget kapital		79 686 595	80 164 236
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	12 728 449	9 466 721
		12 728 449	9 466 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16,17	885 710 878	789 378 586
Övriga långfristiga skulder		29 024 669	8 123 590
		914 735 547	797 502 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 635 680	16 780 934
Förskott från kunder		2 929 644	3 102 693
Leverantörsskulder		32 199 913	18 387 972
Skatteskulder		-	90 830
Övriga kortfristiga skulder	21	1 792 577	18 820 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 995 909	10 016 524
		63 553 723	67 199 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 070 704 314	954 332 311

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 025 983	-5 036 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		20 810 650	30 640 551
		23 836 633	25 603 579
Betald inkomstskatt		-1 137 503	-217 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 699 130	25 386 264
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		132 532	-132 532
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 407 625	-15 856 948
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		14 188 461	4 085 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 427 748	13 482 568
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-2 550 000	
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan			-2 763 068
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-141 242 796	-179 279 791
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 391 244	-29 014 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-146 184 040	-211 057 301
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 500 000	
Upptagna lån		120 714 677	209 421 408
Amortering av låneskulder		-20 083 983	-12 359 779
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		103 130 694	195 811 629
Årets kassaflöde		2 374 402	-1 763 104
Likvida medel vid årets början		4 492 094	6 255 197
Likvida medel vid årets slut		6 866 496	4 492 093

2024062806812

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		85 617 183	78 997 450
Övriga rörelseintäkter	2	28 938	42 496
		<u>85 646 121</u>	<u>79 039 946</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-28 185 272	-35 091 284
Övriga externa kostnader	3,5	-6 372 574	-5 329 238
Personalkostnader	4	-13 327 605	-7 444 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 374 064	-12 999 891
		<u>25 386 606</u>	<u>18 174 602</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 829 572	2 090 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 075 145	-8 582 670
Resultat efter finansiella poster		<u>15 141 033</u>	<u>11 682 298</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	2 300 000
Koncernbidrag		-4 448 652	-13 934 505
Resultat före skatt		<u>10 692 381</u>	<u>47 793</u>
Skatt på årets resultat	9	-2 364 678	-217 315
Årets resultat		<u>8 327 703</u>	<u>-169 522</u>

2024062806813

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	415 953 687	415 763 556
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 717 866	6 846 032
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 699 255	7 323 647
		<u>427 370 808</u>	<u>429 933 235</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	22 802 354	20 252 354
Fordringar hos koncernföretag		136 885 207	129 400 860
Andra långfristiga fordringar		82 393	82 393
		<u>159 769 954</u>	<u>149 735 607</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>587 140 762</u>	<u>579 668 842</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		-	132 532
		-	<u>132 532</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 149 456	1 715 847
Fordringar hos koncernföretag		1 180 282	3 776 098
Aktuell skattefordran		1 232 839	1 054 082
Övriga fordringar		164 124	751 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 128	1 996 820
		<u>7 822 829</u>	<u>9 294 529</u>
Kassa och bank		<u>3 716 071</u>	<u>226 794</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 538 900</u>	<u>9 653 855</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>598 679 662</u>	<u>589 322 697</u>

2024062806814

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 000 aktier)		15 000 000	15 000 000
Uppskrivningsfond		754 341	754 341
Reservfond		844 100	844 100
		<u>16 598 441</u>	<u>16 598 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		40 628 943	40 798 465
Årets resultat		8 327 703	-169 522
		<u>48 956 646</u>	<u>40 628 943</u>
Summa eget kapital		<u>65 555 087</u>	<u>57 227 384</u>
Avsättningar	14		
Uppskjuten skatteskuld		2 345 371	-
		<u>2 345 371</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16,17	474 054 962	480 729 532
Övriga långfristiga skulder		29 024 669	24 721 422
		<u>503 079 631</u>	<u>505 450 954</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 155 600	9 915 000
Förskott från kunder		2 267 394	2 300 347
Leverantörsskulder		6 903 135	6 667 460
Övriga kortfristiga skulder	21	1 549 885	1 906 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 823 559	5 854 738
		<u>27 699 573</u>	<u>26 644 359</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>598 679 662</u>	<u>589 322 697</u>

2024062806815

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 141 033	11 682 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		12 345 644	12 999 891
		27 486 677	24 682 189
Betald skatt		9 113	-217 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 495 790	24 464 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		132 532	-132 532
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 471 700	-6 003 572
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		814 615	-3 035 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 914 637	15 293 476
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inkråm/rörelse, netto likvidpåverkan			-2 763 068
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 811 638	-5 968 592
Förvärv av finansiella tillgångar		-10 034 347	-29 014 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 845 985	-37 746 102
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		2 491 348	3 049 321
Upptagna lån		7 784 277	46 557 410
Amortering av låneskulder		-9 915 000	-8 700 000
Lämnade koncernbidrag		-6 940 000	-16 983 826
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 579 375	22 672 905
Årets kassaflöde		3 489 277	220 279
Likvida medel vid årets början		226 794	6 515
Likvida medel vid årets slut		3 716 071	226 794

2024062806816

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Regelverket har tillämpats för första gången under räkenskapsåret.

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

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	10-100	15-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme 100 år
- Stammar 50 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år

-Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

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 inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Årsavgifter och hyror periodiserats i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader

medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	28 420	
Övrigt	34 805	568 241
Summa	63 225	568 241
Moderföretag		
Realisationsvinster	28 420	
Övrigt	518	42 496
Summa	28 938	42 496

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern	Moderföretag
Ersnt & Young AB		
Revisionsarvode	382 216	215 500
Summa	382 216	215 500

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	15	10	16	10
Totalt moderföretaget	15	10	16	10
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	15	10	16	10

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	2 464 858	2 510 737
Övriga anställda	5 798 394	6 582 277
Summa	8 263 252	9 093 014
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 065 627 1 128 740	4 296 518 1 176 624
Koncern		
Styrelse och VD	2 464 858	2 510 737
Övriga anställda	5 798 394	6 582 277
Summa	8 263 252	9 093 014
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2)	4 065 627 1 128 740	4 296 518 1 176 624

1) Av koncernens pensionskostnader avser 332 693 företagets VD och styrelse.

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	912 714	774 474
Totala leasingkostnader	912 714	774 474
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	612 344	595 698
Mellan ett och fem år	3 056 197	681 599
	3 668 541	1 277 297
Moderföretag		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	912 714	774 474
Totala leasingkostnader	912 714	774 474
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	612 344	595 698
Mellan ett och fem år	3 056 197	681 599
	3 668 541	1 277 297

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	226 026	18 550
	226 026	18 550
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 798 596	2 088 653
Ränteintäkter, övriga	30 976	1 713

5 829 572 2 090 366

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-29 364 436	-15 186 223
	<u>-29 364 436</u>	<u>-15 186 223</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	-16 075 145	-8 582 670
	<u>-16 075 145</u>	<u>-8 582 670</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner moderföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	2 491 348	3 049 321
Lämnade koncernbidrag	-6 940 000	-16 983 826
Periodiseringsfond, årets återföring		2 300 000
Summa	-4 448 652	-11 634 505

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	534 589	217 315
Uppskjuten skatt	2 969 036	-1 771 152
	<u>3 503 625</u>	<u>-1 553 837</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	19 307	217 315
Uppskjuten skatt	2 345 371	-
	<u>2 364 678</u>	<u>217 315</u>

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		3 025 986		-8 304 956
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	623 353	20,6%	-1 710 821
Ej avdragsgilla kostnader	1,0%	29 212	-0,1%	9 845
Ej skattepliktiga intäkter	-0,8%	-22 756	0,0%	-99
Ej avdragsgilla räntor	114,7%	3 471 635	-9,8%	816 914
Inrullade underskottsavdrag	-5,7%	-172 726	0,0%	
Övriga skattemässiga justeringar	-14%	-425 091	8,1%	-669 676
Summa	115,8%	3 503 627	18,7%	-1 553 837
Moderföretaget				
Resultat före skatt		10 692 381		47 793
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	2 202 630	20,6%	9 845
Ej avdragsgilla kostnader	1,6%	171 838	-0,2	-99
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	-5 173	720,7%	344 422

Skatt hänförlig till tidigare år		-4 617	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-	5,0% 2 369
Övriga skattemässiga justeringar	21,9%	-2 345 371	60,6% 28 967
Skattereduktioner		-	-168 189
Summa		19 307	217 315

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 101 469 597	853 864 104
-Nyanskaffningar	5 074 450	35 201 548
-Avyttringar och utrangeringar	-355 328	-13 883 663
-Omklassificeringar	6 441 625	226 287 608
Vid årets slut	1 112 630 344	1 101 469 597
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-260 097 413	-240 061 907
-Avyttringar och utrangeringar		666 792
-Omklassificeringar	-2 019 343	
-Årets avskrivning	-19 136 712	-20 702 298
Vid årets slut	-281 253 468	-260 097 413
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	2 116 188	2 262 036
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-145 848	-145 848
Vid årets slut	1 970 340	2 116 188
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	833 347 216	843 488 372
Taxeringsvärde byggnader:	600 525 000	600 525 000
Taxeringsvärde mark:	118 624 000	118 624 000
Vid årets slut	719 149 000	719 149 000
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	649 409 826	647 994 735
-Nyanskaffningar	4 901 831	
-Avyttringar och utrangeringar	-355 328	
-Omklassificeringar	6 441 625	1 415 091
Vid årets slut	660 397 954	649 409 826
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-235 762 458	-223 885 896
-Årets avskrivning	-10 652 149	-11 876 562
Vid årets slut	-246 414 607	-235 762 458
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	2 116 188	2 262 036
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-145 848	-145 848
Vid årets slut	1 970 340	2 116 188
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	415 953 687	415 763 556
Taxeringsvärde byggnader:	489 713 000	489 713 000
Taxeringsvärde mark:	97 616 000	97 616 000

Vid årets slut	587 329 000	587 329 000
Redovisat värde vid årets slut	1 003 282 687	1 003 092 556
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	48 176 286	48 176 286
Redovisat värde vid årets slut	48 176 286	48 176 286
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	25 721 420	25 721 420
Redovisat värde vid årets slut	25 721 420	25 721 420

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	1 404 000 000	
Moderföretag		
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	954 000 000	

Koncern

Verkligt värde ej känt 2022-12-31. Redovisning för 2022 enligt K2.

Det verkliga värdet har baserats på koncernens egna beräkningar för 75 % av fastighetsvärdet och fastigheterna kompletterat med extern värdering av ca 25%. Den externa värderingen är utförd 2024-05-21 av Forum Fastighetsekonomi och den interna värderingen 2024-05-22.

Värderingen är genomförd per fastighet och främst baserad på avkastningsmetoden, med vissa korrigeringar enligt ortsprismetoden. I avkastningsmetoden beräknas värdet som driftnettot dividerat med ett direktavkastningskrav. Fastighetens driftnettoberäkning baseras på aktuella hyresnivåer med normaliserade vakanser med avdrag för kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt/-avgift samt eventuella tomträttskostnader. Direktavkastningskravet är olika för varje fastighet och ligger för koncernen inom spannet 4,75% - 8,75%. Varje enskild fastighets direktavkastningskrav beror på typ av fastighet/hyresgäster (boende, handel, kontor, restaurang, annat), hyresnivå, vilken ort fastigheten är belägen, samt var i orten fastigheten är belägen. Hänsyn tas också till fastighetens ålder och tekniska status. Det totala värdet är summan av värdet av alla fastigheter.

Värdet av förvaltningsfastigheterna i koncernen är beräknade per 2024-05-22 till 1 638 000 tkr, varav 234 000 tkr avser del av Malmstranden 1 i Udden i Luleå AB som ej var färdigställd 2023-12-31 samt Ulven 9 som ej var tillträdd 2023-12-31. Värdet för förvaltningsfastigheter per 2023-12-31 uppskattas vara detsamma som per 2024-05-22.

Moderföretag

Verkligt värde ej känt 2022-12-31. Redovisning för 2022 enligt K2.

Det verkliga värdet har baserats på koncernens egna beräkningar för 75 % av fastighetsvärdet och fastigheterna kompletterat med extern värdering av ca 25%. Den externa värderingen är utförd 2024-05-21 av Forum Fastighetsekonomi och den interna värderingen 2024-05-22.

Värderingen är genomförd per fastighet och främst baserad på avkastningsmetoden, med vissa korrigeringar enligt ortsprismetoden. I avkastningsmetoden beräknas värdet som driftnettot dividerat med ett direktavkastningskrav. Fastighetens driftnettoberäkning baseras på aktuella hyresnivåer med normaliserade vakanser med avdrag för kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt/-avgift samt eventuella tomträttskostnader. Direktavkastningskravet är olika för varje fastighet och ligger för koncernen inom spannet 4,75% - 8,75%. Varje enskild fastighets direktavkastningskrav beror på typ av fastighet/hyresgäster (boende, handel, kontor, restaurang, annat), hyresnivå, vilken ort fastigheten är belägen, samt var i orten fastigheten är belägen. Hänsyn tas också till fastighetens ålder och tekniska

status. Det totala värdet är summan av värdet av alla fastigheter.
Värdet av förvaltningsfastigheterna i bolaget är beräknade per 2024-05-22 till 958 000 tkr, varav 4 000 tkr avser Ulven 9 som ej var tillträdd 2023-12-31. Värdet för förvaltningsfastigheter per 2023-12-31 uppskattas vara detsamma som per 2024-05-22.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 893 597	9 775 201
-Nyanskaffningar	3 568 353	3 118 396
-Avyttringar och utrangeringar	-730 511	
-Vid årets slut	15 731 439	12 893 597
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-4 770 268	-3 164 613
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	730 511	
-Årets avskrivning	-2 258 601	-1 605 655
-Vid årets slut	-6 298 358	-4 770 268
Redovisat värde vid årets slut	9 433 081	8 123 329
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 315 004	6 196 608
-Nyanskaffningar	457 756	3 118 396
-Vid årets slut	9 772 760	9 315 004
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 468 972	-1 491 491
-Årets avskrivning	-1 585 922	-977 481
-Vid årets slut	-4 054 894	-2 468 972
Redovisat värde vid årets slut	5 717 866	6 846 032

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	81 025 760	162 540 453
Investeringar	135 355 175	159 501 405
Omklassificeringar	-6 441 625	-241 016 098
Under året utbetalda förskott	350 000	
Redovisat värde vid årets slut	210 289 310	81 025 760
Moderföretag		
Vid årets början	7 323 647	3 125 474
Investeringar	4 467 233	5 968 592
Omklassificeringar	-6 441 625	-1 770 419
Under året utbetalda förskott	350 000	
Redovisat värde vid årets slut	5 699 255	7 323 647

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	54 673 000	54 673 000
-Förvärv	2 550 000	
-Vid årets slut	57 223 000	54 673 000
 <i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-34 420 646	-34 420 646
Vid årets slut	-34 420 646	-34 420 646
 Redovisat värde vid årets slut	22 802 354	20 252 354

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Rawi Fastigheter i Kalix AB, 559047-7377, Piteå	1 500	100	12 552 354	12 552 354
-Rawi Kalix Blok AB, 559047-7385, Piteå				
Rawi Parkering AB, 559110-3204, Piteå	50 000	100	50 000	50 000
Udden i Luleå AB, 559013-5447, Piteå	500 000	100	10 150 000	7 650 000
Vilande företag	1 000	100	50 000	-
			22 802 354	20 252 354

Not 14 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Internvinst koncernintern försäljning 2022	2 072 170	-	2 072 170
Internvinst koncernintern försäljning 2023	1 420 830	-	1 420 830
	3 493 000	-	3 493 000
 Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	776 266 207	759 400 227	16 865 980
Övervärden på fastigheter	44 922 608	-	44 922 608
	821 188 815	759 400 227	61 788 588
 Koncernen	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Internvinst koncernintern försäljning 2022	426 867		-426 867
Internvinst koncernintern försäljning 2022	292 691		-292 691
Byggnader och mark		3 474 391	3 474 391
Övervärden fastigheter		9 254 058	9 254 058
Uppskjuten skattefordran/skuld	719 558	12 728 449	12 008 891
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	719 558	12 728 449	12 008 891

<i>Moderföretaget</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och Mark	415 953 687	404 568 390	11 385 297
	415 953 687	404 568 390	11 385 297

<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark		2 345 371	
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	2 345 371	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	2 345 371	-

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter	96 127	1 730 022
	96 127	1 730 022
Moderföretag		
Upplupna intäkter	96 127	1 996 820
	96 127	1 996 820

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	15 023 336	16 185 236
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	54 823 344	53 860 944
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	823 179 944	700 759 903
	893 026 624	770 806 083
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 155 600	9 915 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	40 622 400	39 660 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	428 781 169	406 993 392
	479 559 169	456 568 392

Not 17 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	15 000 000	15 000 000
Outnyttjad del	-10 348 607	-3 729 860
Utnyttjat kreditbelopp	4 651 393	11 270 140
Moderföretaget		
Beviljad kreditlimit	15 000 000	15 000 000
Outnyttjad del	-10 348 607	-3 729 860
Utnyttjat kreditbelopp	4 651 393	11 270 140

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Semester- och löneskulder	1 406 298	1 475 037
Räntekostnader	2 720 418	1 533 919
Hysesintäkter	1 982 285	2 427 349
Övriga upplupna kostnader	4 886 908	4 580 219
	10 995 909	10 016 524
Moderföretaget		
Semester- och löneskulder	1 406 298	1 475 037
Räntekostnader	1 687 022	849 650
Hysesintäkter	148 343	147 936
Övriga upplupna kostnader	3 581 896	3 382 115
	6 823 559	5 854 738

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 009 365 500	1 009 365 500
Företagsinteckningar	3 000 000	3 000 000
	1 012 365 500	1 012 365 500
	-	-
Summa ställda säkerheter	1 012 365 500	1 012 365 500

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	526 015 500	526 015 500
Företagsinteckningar	3 000 000	3 000 000
	529 015 500	529 015 500
	-	-
Summa ställda säkerheter	529 015 500	529 015 500

Eventalförpliktelser

Borgensåtagande för dotterbolaget Udden i Luleå AB uppgår till 289 009 955 (fg år 187 060 191).

Not 21 Transaktioner med närstående

Koncernen förvaltar ägaren Ulf Wikstens fastighetsbestånd inom enskild näringsverksamhet. Den totala försäljningen för året uppgår till 4 825 893 kr.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncern

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen höjts med 3,3% - 5,5% under våren 2024. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2024-01-01 med 6,3%.

Malmstranden etapp 2 om 88 lägenheter färdigställdes under maj/juni 2024. Fastigheten blev fullt uthyrd i samband med färdigställande av etapp 2 och förväntas öka koncernens omsättning med ca 10%.

Fastigheten Ulven 9 i Piteå tillträdde under februari.

Moderföretag

Bostadshyror har höjts efter förhandling med Hyresgästföreningen från och med 2023-04-01 i bruksvärdessystemet med 5,5% och inom presumtionssystemet med 3,4%. Lokalhyror är indexjusterade och höjdes 2024-01-01 med 6,3%.

Bolaget har under februari tillträtt fastigheten Ulven 9 i Piteå.

Not 23 Koncernuppgifter

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3 % av inköpen och 3 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

556189-9989

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signatur

Ulf Viksten
Styrelseordförande

Björn Wiksten
Verkställande direktör

Marie-Louise Wiksten
Styrelseledamot

Eva Wiksten
Styrelseledamot

Karin Wiksten
Styrelseledamot

Leif Löfgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur
Ernst & Young AB

Magnus Holmgren
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA ANNY MARIE WIKSTEN

Styrelseledamot

Serienummer: 6a0537998c6f95[...]3d6bdeba63924

IP: 79.24.xxx.xxx

2024-06-26 08:40:15 UTC



ULF BJÖRN OLOF WIKSTEN

VD

Serienummer: 62cbf870465cd5[...]b40ebfa3d7d50

IP: 79.24.xxx.xxx

2024-06-26 08:44:50 UTC



Marie-Louise Wiksten

Styrelseledamot

Serienummer: aada7976bab87a[...]f3e4f4bbe0d84

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-06-26 08:59:12 UTC



Karin Louise Wiksten

Styrelseledamot

Serienummer: 55722b09ef8914[...]27060f04e0d5c

IP: 79.24.xxx.xxx

2024-06-26 08:59:23 UTC



ULF TORD WIKSTEN

Styrelseordförande

Serienummer: 06a28f903af5ac[...]b4736a2076cf2

IP: 176.57.xxx.xxx

2024-06-26 09:52:01 UTC



Leif Göran Löfgren

Styrelseledamot

Serienummer: 2ee0135a0515be[...]1b6661018293c

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-06-27 06:00:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062806830

Penneo dokumentnyckel: ZZBSF-43NUA-OKG4Q-ET2OZ-T0KNW-U1EES

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Leif Magnus Holmgren

Auktoriserad Revisor

Serienummer: c62c4879baa4d1[...]7fd53dd9ff95d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 06:04:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062806831

Penneo dokumentnyckel: ZZBSF-43NUA-OKG4Q-ET2OZ-T0KNW-U1EES

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget RAWI, org.nr 556189-9989

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget RAWI för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risken 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets Aktiebolaget RAWI för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisioner 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.

Piteå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Leif Magnus Holmgren

Leif Magnus Holmgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Leif Magnus Holmgren (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: c62c4879baa4d1[...]7fd53dd9ff95d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 06:07:02 UTC



2024062806834

Penneo dokumentnyckel: XJTS1-AN5YT-CIH8V-GEKAZ-GHEY8-TOIYH

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>