

**Årsredovisning**  
för  
**Rydells Fastighetsförvaltning AB**  
556530-7120

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-18.  
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:**

Christian Rydell, Styrelseledamot  
2025-06-23

Styrelsen för Rydells Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel samt uthyrning av fordon och maskiner. Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till en del av egen personal.

Företaget har sitt säte i Östersund.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	45 886	43 675	40 905	40 394
Resultat efter finansiella poster	4 178	2 123	1 356	2 334
Soliditet (%)	4,6	3,8	3,5	3,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	8 458 485	-872 545	<b>7 705 940</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-872 545	872 545	<b>0</b>
Årets resultat				283 760	<b>283 760</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>7 585 940</b>	<b>283 760</b>	<b>7 989 700</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 585 940
årets vinst	283 760
	<b>7 869 700</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 869 700
	<b>7 869 700</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		45 885 708	43 674 582
Övriga rörelseintäkter		347 412	459 617
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>46 233 120</b>	<b>44 134 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-22 772 177	-24 143 096
Personalkostnader	2	-3 618 443	-3 283 687
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 409 145	-5 423 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 799 765</b>	<b>-32 850 264</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 433 355</b>	<b>11 283 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497 175	457 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 752 286	-9 618 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 255 111</b>	<b>-9 160 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 178 244</b>	<b>2 123 030</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 400 000	-1 851 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 400 000</b>	<b>-1 851 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 778 244</b>	<b>272 030</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 494 484	-1 144 575
<b>Årets resultat</b>		<b>283 760</b>	<b>-872 545</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	264 654 652	269 942 855
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	16 738	16 738
Inventarier, verktyg och installationer	5	544 279	325 996
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>265 215 669</b>	<b>270 285 589</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>265 215 669</b>	<b>270 285 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		84 857	115 229
<b>Summa varulager</b>		<b>84 857</b>	<b>115 229</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 853 833	3 735 099
Övriga fordringar		24 893	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 391	321 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 142 117</b>	<b>4 056 707</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 215 590	14 965 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 215 590</b>	<b>14 965 109</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 442 564</b>	<b>19 137 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 658 233</b>	<b>289 422 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		7 585 940	8 458 485
Årets resultat		283 760	-872 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 869 700</b>	<b>7 585 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 989 700</b>	<b>7 705 940</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 455 855	4 055 855
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 455 855</b>	<b>4 055 855</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		253 361 229	256 142 219
Övriga skulder		3 997 310	10 496 487
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>257 358 539</b>	<b>266 638 706</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 780 000	2 780 000
Leverantörsskulder		2 237 136	2 266 388
Skatteskulder		1 026 687	423 526
Övriga skulder		214 619	262 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 595 697	5 289 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 854 139</b>	<b>11 022 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 658 233</b>	<b>289 422 634</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	6	6

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 718 533	335 718 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>335 718 533</b>	<b>335 718 533</b>
Ingående avskrivningar	-65 775 678	-60 487 494
Årets avskrivningar	-5 288 203	-5 288 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 063 881</b>	<b>-65 775 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 654 652</b>	<b>269 942 855</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 738	6 600
Inköp		10 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 738</b>	<b>16 738</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 738</b>	<b>16 738</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 464 684	3 545 684
Inköp	339 225	139 000
Försäljningar/utrangeringar	-35 000	-220 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 768 909</b>	<b>3 464 684</b>
Ingående avskrivningar	-3 138 688	-3 223 391
Försäljningar/utrangeringar	35 000	220 000
Årets avskrivningar	-120 942	-135 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 224 630</b>	<b>-3 138 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>544 279</b>	<b>325 996</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Belopp	Ränta (%)	Förfallodag	Handelsbanken
59 057 500	1,580	2025-06-30	Handelsbanken	59 057 500 3,452
2025-06-30	Handelsbanken	11 820 000	3,887	
2025-04-22	Handelsbanken	6 435 000	3,452	2025-06-30
115 615 000	3,452	2025-06-30	Handelsbanken	5 818 000
2025-01-30				

Då bolaget inte planerar att slutamortera dessa på villkorsändringsdagen hanteras lånen som långfristig. Bolaget har under föregående år tecknat kontrakt på 100 000 000kr i Ränteswap med en fast räntesats om 3,711% fram till 2026-06-30

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	265 336 500	265 336 500
	<b>265 336 500</b>	<b>265 336 500</b>

Frösön 2025-06-18

*Christian Rydell*  
Christian Rydell

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-18

*Håkan Hjelm*  
Håkan Hjelm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Rydells Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556530-7120

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rydells Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rydells 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Rydells 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 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*

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 revisionsssed 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](http://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 förvaltning för Rydells 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rydells Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsd 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 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*

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 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 revisionsd 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund 2025-06-18

*Håkan Hjelm*

---

Håkan Hjelm

Auktoriserad revisor