

Årsredovisning för
Fastighets AB Rademachergatan
556973-5516

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Rademachergatan intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Eskilstuna 2023-04-11



Anna-Greta Lundh
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Rademachergatan, 556973-5516, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Rademachergatan, 556973-5516, är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna-Kuriren AB, 556029-1345 med säte i Eskilstuna. Företaget äger fastigheten Vagnmakaren 7 i Eskilstuna. Antalet kvm i fastigheten uppgår till ca 6 074 kvm och den är belägen i centrala Eskilstuna. Tomtarealen är 4 450 kvm.

Fastigheten inrymmer kontorsytor om totalt ca 3400 kvm, 4 affärslokaler samt 5 bostadslägenheter. Under året har anpassning av lokaler iordningsställt för utökad yta till befintlig hyresgäst, till värde om ca 6,2 Mkr, varvid nytt 10 års kontrakt tecknats. Dessutom har en bostadslägenhet renoverats samt renovering och uthyrning av nya lagerlokaler för befintlig hyresgäst gjorts. Förberedelser för ytterligare anpassningar av lokaler för ny hyresgäst under 2023 har påbörjats.

FAR har fortsatt sitt hållbarhetsarbete genom att installera 4 laddplatser för elbilar på befintliga parkeringsplatser. Under året har energieffektiviseringen fått ännu mer fokus och företaget har anslutit sig till Eskilstuna Kommuns projekt "Energi-trappan" med åtföljande förslag på nya åtgärder. Separat mätning av elförbrukning så att hyresgästerna framledes kommer att betala egen förbrukning och inte efter schablon har påbörjats. Denna åtgärd innebär omförhandling av samtliga hyreskontrakt. Tillsammans med Eskilstuna Kommun och ägaren till Vagnmakaren 8 har ett detaljplanearbete påbörjats. Syftet med detaljplanen är att vidareutveckla bägge fastigheterna för att kunna bygga fler bostadslägenheter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	7 375	7 367	7 116	7 155	7 149
Rörelseresultat	606	847	1 612	1 476	2 197
Resultat efter finansnetto	276	609	1 391	1 032	1 338
Balansomslutning	82 648	83 063	84 941	84 719	96 331
Soliditet %	77,9	78,3	77,8	78,2	69

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital,	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50	64 013	1 230
Uppskrivningsfond, upplösning <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		-909	909
Årets resultat			-915
Vid årets slut	50	63 104	1 224

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 224 065, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	1 224
Summa	1 224

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

m

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not.</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		7 375	7 367
		<u>7 375</u>	<u>7 367</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 262	-5 372
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507	-1 148
Rörelseresultat		<u>606</u>	<u>847</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331	-238
Resultat efter finansiella poster		<u>276</u>	<u>609</u>
Bokslutsdispositioner		-1 191	-1 525
Resultat före skatt		<u>-915</u>	<u>-916</u>
Skatt på årets resultat	3	-	-
Årets resultat		<u>-915</u>	<u>-916</u>

2025050827474

u

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	71 911	73 058
Inventarier, verktyg och installationer	5	5 805	-
		<u>77 716</u>	<u>73 058</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	6	683	683
		<u>683</u>	<u>683</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 399</u>	<u>73 741</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderföretag		101	1 292
Aktuell skattefordran		869	483
Övriga fordringar		367	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	51
		<u>1 402</u>	<u>1 830</u>
Kassa och bank		<u>2 847</u>	<u>7 492</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 249</u>	<u>9 322</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 648</u>	<u>83 063</u>

u

2023050827475

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		63 104	64 013
		<u>63 154</u>	<u>64 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 139	2 146
Årets resultat		-915	-916
		<u>1 224</u>	<u>1 230</u>
Summa eget kapital		<u>64 378</u>	<u>65 293</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 300	11 300
Övriga långfristiga skulder		225	225
		<u>13 525</u>	<u>11 525</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	2 000
Leverantörsskulder		1 308	690
Skatteskulder		2 396	2 374
Övriga kortfristiga skulder		52	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		989	1 056
		<u>4 745</u>	<u>6 245</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 648</u>	<u>83 063</u>

m

2023050827476

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. 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.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	3-20

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
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

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.

W

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.

Intäkter

Som nettoomsättning redovisas hyresintäkter. Intäktsredovisningen sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter vid försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas netto efter rabatter och tillämpliga punktskatter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31	
Resultat före skatt		-915		-916
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	188	-20,6%	189
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-188	20,6%	-189
Redovisad effektiv skatt		-		-

~

2025050827478

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 031	14 031
Vid årets slut	14 031	14 031
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 986	-4 747
-Årets avskrivning	-238	-239
Vid årets slut	-5 224	-4 986
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	64 013	64 922
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-909	-909
Vid årets slut	63 104	64 013
Redovisat värde vid årets slut	71 911	73 058
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 115	2 115
Akkumulerade uppskrivningar	23 425	23 425
Redovisat värde vid årets slut	25 540	25 540

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	286	286
-Nyanskaffningar	6 164	-
	6 450	286
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-286	-286
-Årets avskrivning	-359	-
	-645	-286
Redovisat värde vid årets slut	5 805	-

2023050827479

u

Not 6 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	683		683
<i>2021-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	683		683

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 300	11 300

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 500	36 500
	36 500	36 500

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 500	36 500
	36 500	36 500
Summa ställda säkerheter	36 500	36 500

Eventalförpliktelser

Inga

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

m

Underskrifter

Eskilstuna 2023-03-16

Anna-Greta Lundh
Verkställande direktör

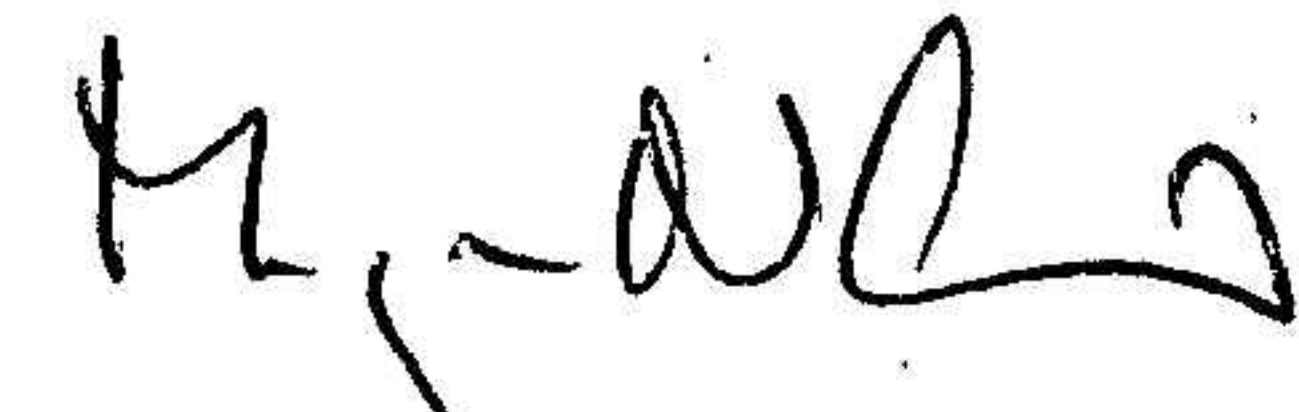

Eva Karlsson


Ulrika Stuart Hamilton


Anders Frostell
Styrelseordförande


Eva Burman

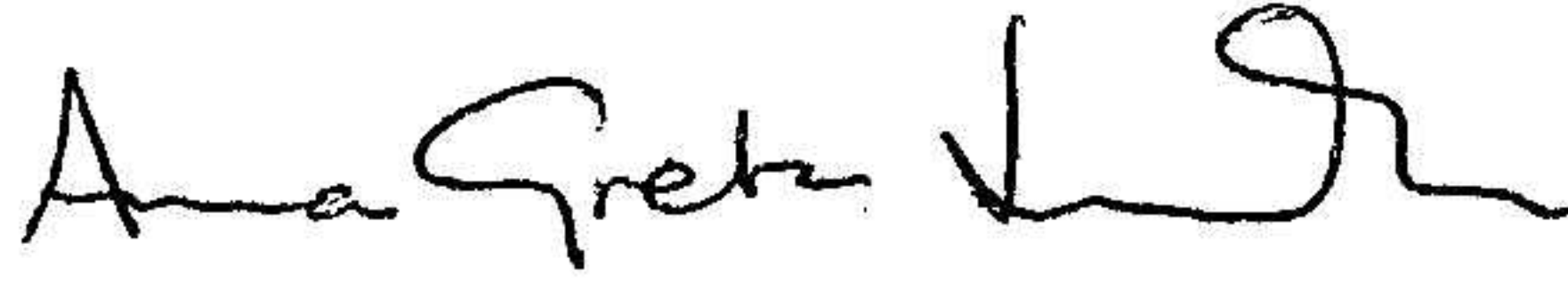
Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23


Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

2023050827481

Underskrifter

Eskilstuna 2023-03-16



Anna-Greta Lundh
Verkställande direktör



Anders Frostell
Styrelseordförande



Eva Karlsson



Eva Burman



Ulrika Stuart Hamilton

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

2023050827482

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Rademachergatan, org.nr 556973-5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Rademachergatan för år 2022

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Rademachergatans finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Rademachergatan enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

4

Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Rademachergatan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Rademachergatan enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna 2023-03-23



Magnus Nordén

Auktoriserad revisor