

# Årsredovisning

för

## Radiator Fastighets AB

556062-9692

Räkenskapsåret

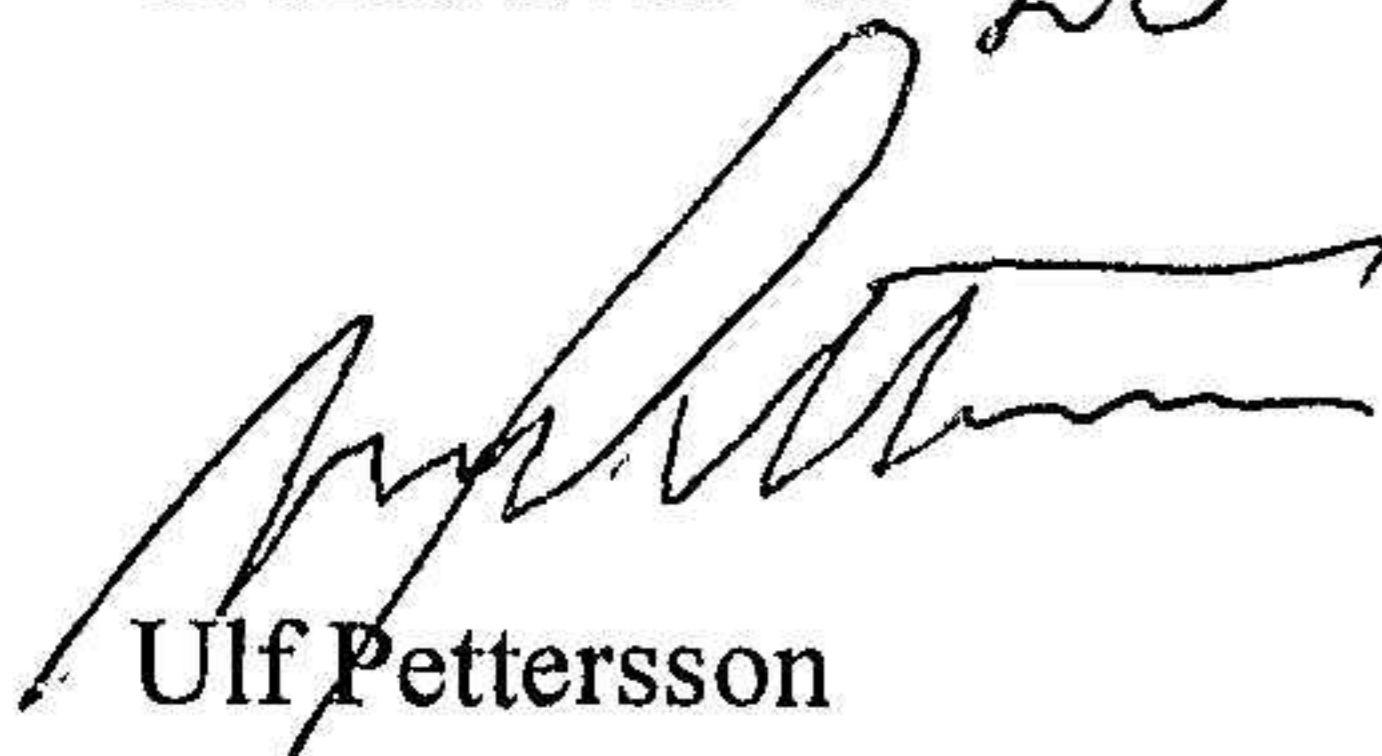
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Radiator Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2023-03-23



Ulf Pettersson

Styrelsen för Radiator Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Företaget började sin verksamhet 1956. Från och med 2004-11-01 är bolaget ett renodlat fastighetsbolag och äger fastigheten Resedan 7 i Örebro, med adresserna Ekersgatan 14, Kilsgatan 7 samt Thulegatan 16. Fastigheten har 52 lägenheter, tre butikslokaler samt 40-talet garageplatser. Bolaget har inte egen anställd personal utan köper fastighetstjänster.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 534	8 941	9 024	8 947
Resultat efter finansiella poster	4 375	3 754	3 938	2 384
Soliditet (%)	20,5	15,1	10,1	6,0

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 175 000	20 000	-8 073 522	3 754 008	12 975 486
Avskr av uppskrivning fastighet		-344 000		344 000		0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				3 754 008	-3 754 008	0
Årets resultat					4 374 631	4 374 631
Belopp vid årets utgång	100 000	16 831 000	20 000	-3 975 514	4 374 631	17 350 117

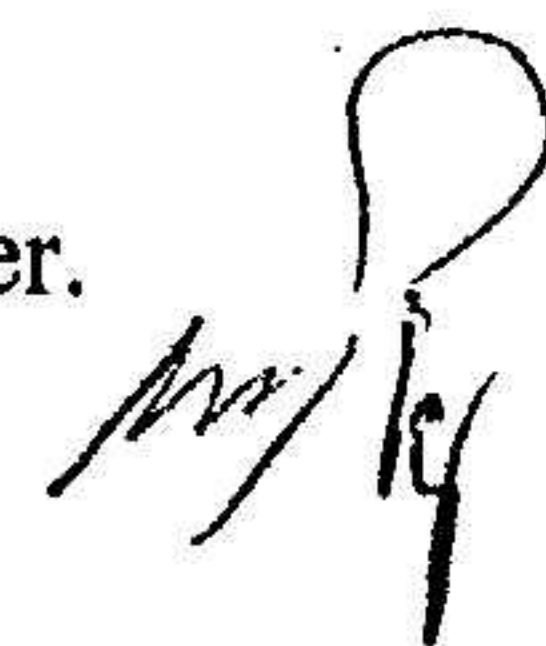
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 7.300.000 (7.300.000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 975 514
årets vinst	4 374 631
	<b>399 117</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	399 117
	<b>399 117</b>

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



## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

9 534 124

8 940 896

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**9 534 124**

**8 940 896**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 884 614

-3 157 806

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 534 018

-1 534 018

**Summa rörelsekostnader**

**-4 418 632**

**-4 691 824**

**Rörelseresultat**

**5 115 492**

**4 249 072**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

107 414

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-848 275

-495 063

**Summa finansiella poster**

**-740 861**

**-495 063**

**Resultat efter finansiella poster**

**4 374 631**

**3 754 009**

**Resultat före skatt**

**4 374 631**

**3 754 009**

**Årets resultat**

**4 374 631**

**3 754 008**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

70 614 211

72 118 229

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

30 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**70 614 211**

**72 148 229**

**Summa anläggningstillgångar**

**70 614 211**

**72 148 229**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

12 340

0

Övriga fordringar

39 660

15 928

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 198

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**100 198**

**15 928**

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank

13 894 631

13 744 179

**Summa kassa och bank**

**13 894 631**

**13 744 179**

**Summa omsättningstillgångar**

**13 994 829**

**13 760 107**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**84 609 040**

**85 908 336**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

4

16 831 000

17 175 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**16 951 000**

**17 295 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 975 514

-8 073 522

Årets resultat

4 374 631

3 754 008

**Summa fritt eget kapital**

**399 117**

**-4 319 514**

**Summa eget kapital**

**17 350 117**

**12 975 486**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

65 965 000

71 655 000

**Summa långfristiga skulder**

**65 965 000**

**71 655 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

161 499

324 536

Skatteskulder

41 058

1 938

Övriga skulder

310 022

223 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

781 344

728 240

**Summa kortfristiga skulder**

**1 293 923**

**1 277 850**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**84 609 040**

**85 908 336**

## 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 och mark 50 år

Inventarier, verktyg och installationer 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 115 845	70 115 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 115 845</b>	<b>70 115 845</b>
Ingående avskrivningar	-14 509 616	-13 349 598
Årets avskrivningar	-1 160 018	-1 160 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 669 634</b>	<b>-14 509 616</b>
Ingående uppskrivningar	16 512 000	16 856 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-344 000	-344 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 168 000</b>	<b>16 512 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 614 211</b>	<b>72 118 229</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-270 000	-240 000
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-300 000</b>	<b>-270 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>

2023042104118

#### Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	17 175 000	17 519 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-344 000	-344 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 831 000</b>	<b>17 175 000</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

Med nuvarande upplägg sker villkorsändring av räntan inom två år. Avsikten med lånen är dock att långsiktigt finansiera fastigheterna därav klassificeringen.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut senare än fem år	62 515 000	67 655 000
Skulder till kreditinstitut inom fem år	3 450 000	4 000 000
<b>Summa</b>	<b>65 965 000</b>	<b>71 655 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

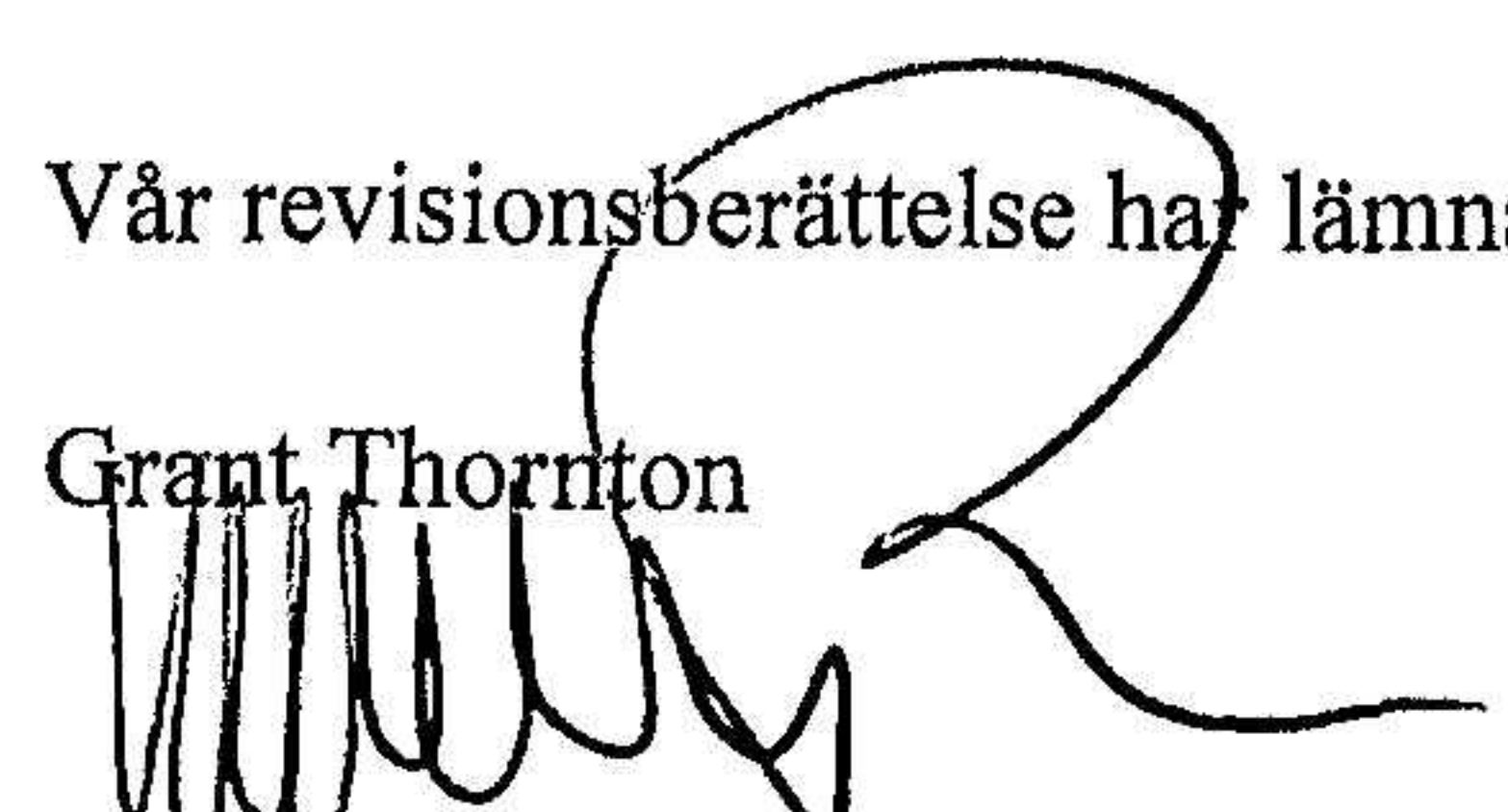
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	84 565 000	84 565 000
<b>Summa</b>	<b>84 565 000</b>	<b>84 565 000</b>

Örebro 2023-03-08

  
Ulf Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-13

Grant Thornton

  
Claes Göran Rapp  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Radiator Fastighetsaktiebolag

Org.nr. 556062 - 9692

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Radiator Fastighetsaktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Radiator Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Radiator Fastighetsaktiebolag 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.

### 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 revisionsred 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. 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 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, *ky*

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 Radiator Fastighetsaktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Radiator Fastighetsaktiebolag enligt god revisors sed 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.

Örebro 2023-03-13

Grant Thornton Sweden AB



Claes-Göran Sten Rapp  
Auktoriserad revisor

### 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 försumelse 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 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 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.