

# Årsredovisning

för

## Rörhuset Fastighetsbolag AB

556512-7700

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-27.

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:

Helén Strid, Styrelseledamot  
2024-06-28

Styrelsen och verkställande direktören för Rörhuset Fastighetsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av lokaler i industrifastighet. Företaget har sitt säte i Gnesta.

### Ägarförhållanden

Bolaget har förvärfvas i sin helhet av Strisod AB (Org. 559045-3014) per 2022-02-14 och är därmed helägt dotterbolag till Strisod AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	684	454	234	333
Resultat efter finansiella poster	258	191	149	262
Balansomslutning	5 581	6 245	1 292	1 111
Soliditet (%)	24,0	18,7	77,8	80,4

### 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	3 300	855 662	206 260	<b>1 165 222</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			206 260	-206 260	<b>0</b>
Årets resultat				173 356	<b>173 356</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 300</b>	<b>1 061 922</b>	<b>173 356</b>	<b>1 338 578</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 061 922
årets vinst	173 356
	<b>1 235 278</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 235 278
	<b>1 235 278</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	684 269	453 818
Övriga rörelseintäkter	2 700	30 000
	<b>686 969</b>	<b>483 818</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-103 652	-129 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-59 670	-54 928
	<b>-163 322</b>	<b>-184 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>523 647</b>	<b>299 241</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-266 074	-107 977
	<b>-266 074</b>	<b>-107 977</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>257 573</b>	<b>191 264</b>
Bokslutsdispositioner	-48 000	58 274
<b>Resultat före skatt</b>	<b>209 573</b>	<b>249 538</b>
Skatt på årets resultat	-36 217	-43 278
<b>Årets resultat</b>	<b>173 356</b>	<b>206 260</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	1 567 361	1 091 020
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	39 948	44 942
Inventarier, verktyg och installationer	4	20 950	27 992
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	165 156	0
		<b>1 793 415</b>	<b>1 163 954</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	3 579 868	4 831 368
		<b>3 579 868</b>	<b>4 831 368</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 373 283</b>	<b>5 995 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61 347	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	624
		<b>61 347</b>	<b>920</b>
<i>Kassa och bank</i>		145 920	248 882
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>207 267</b>	<b>249 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 580 550</b>	<b>6 245 124</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		3 300	3 300
		<b>103 300</b>	<b>103 300</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 061 922	855 662
Årets resultat		173 356	206 260
		<b>1 235 278</b>	<b>1 061 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 338 578</b>	<b>1 165 222</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		31 499	28 551
<b>Summa avsättningar</b>		<b>31 499</b>	<b>28 551</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 096 000	4 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 096 000</b>	<b>4 890 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		68 716	97 010
Övriga skulder		4 057	33 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 700	31 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>114 473</b>	<b>161 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 580 550</b>	<b>6 245 124</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar	26 år
Badrum	11 år
Kök	6 år
Fasad	6 år
Tak	21 år
Övrigt (Stomme)	26 år
Masiner och Inventarier	5-10 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 982 535	1 982 535
Inköp	523 975	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 506 510</b>	<b>1 982 535</b>
Ingående avskrivningar	-891 515	-848 623
Årets avskrivningar	-47 634	-42 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-939 149</b>	<b>-891 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 567 361</b>	<b>1 091 020</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 882	48 882
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 882</b>	<b>48 882</b>
Ingående avskrivningar	-20 890	-13 848
Årets avskrivningar	-7 042	-7 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 932</b>	<b>-20 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 950</b>	<b>27 992</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingeående anskaffningsvärden	49 936	49 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 936</b>	<b>49 936</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9 988	-4 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 988</b>	<b>-4 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 948</b>	<b>44 942</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas två till fem år efter balansdagen	3 200 000	3 200 000
Skulder som betalas senare än fem årefter balansdagen	96 000	890 000
<b>3 296 000</b>	<b>4 090 000</b>	

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 831 368	0
Tillkommande fordringar	0	4 831 368
Avgående fordringar	-1 251 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 579 868</b>	<b>4 831 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 579 868</b>	<b>4 831 368</b>

**Not 7 Koncernförhållande**

Bolaget är helägt dotterbolag till Strisod AB, org.nr. 559045-3014.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000
	<b>4 900 000</b>	<b>4 900 000</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	165 156	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 156</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 156</b>	<b>0</b>

Gnesta 2024-06-27

*Mats Jörgen Söderström*  
Mats Jörgen Söderström  
Ordförande

*Karin Helén Strid*  
Karin Helén Strid  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27

*Magnus Hallberg*  
Magnus Hallberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rörhuset Fastighetsbolag AB, Org.nr. 556512-7700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rörhuset Fastighetsbolag AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rörhuset Fastighetsbolag ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rörhuset Fastighetsbolag 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 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 misstag.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Rörhuset Fastighetsbolag AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rörhuset Fastighetsbolag 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Nyköping den 27 juni 2024

*Magnus Hallberg*  
Magnus Hallberg

Auktoriserad revisor