

# Årsredovisning

för

## Rörhuset Fastighetsbolag AB

556512-7700

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. 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  
2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Rörhuset Fastighetsbolag 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

### 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	454	234	333	328
Resultat efter finansiella poster	191	149	262	5
Balansomslutning	6 245	1 292	1 111	869
Soliditet (%)	18,7	77,8	80,4	80,5

### 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	742 853	112 809	<b>958 962</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			112 809	-112 809	<b>0</b>
Årets resultat				206 260	<b>206 260</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 300</b>	<b>855 662</b>	<b>206 260</b>	<b>1 165 222</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	855 662
årets vinst	206 260
	<b>1 061 922</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 061 922
	<b>1 061 922</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
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	453 818	233 793
Övriga rörelseintäkter	30 000	0
	<b>483 818</b>	<b>233 793</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-129 649	-34 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-54 928	-50 264
	<b>-184 577</b>	<b>-85 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>299 241</b>	<b>148 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107 977	-142
	<b>-107 977</b>	<b>-142</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>191 264</b>	<b>148 567</b>
Bokslutsdispositioner	58 274	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>249 538</b>	<b>148 567</b>
Skatt på årets resultat	-43 278	-35 758
<b>Årets resultat</b>	<b>206 260</b>	<b>112 809</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	1 091 020	1 133 912
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	44 942	0
Inventarier, verktyg och installationer	3	27 992	35 034
		<b>1 163 954</b>	<b>1 168 946</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	4 831 368	0
		<b>4 831 368</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 995 322</b>	<b>1 168 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		296	51 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		624	0
		<b>920</b>	<b>51 418</b>
<i>Kassa och bank</i>		248 882	71 852
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>249 802</b>	<b>123 270</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 245 124</b>	<b>1 292 216</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		855 662	742 853
Årets resultat		206 260	112 809
		<b>1 061 922</b>	<b>855 662</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 165 222</b>	<b>958 962</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	58 274
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		28 551	24 820
<b>Summa avsättningar</b>		<b>28 551</b>	<b>24 820</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 890 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 890 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	44 010
Aktuella skatteskulder		97 010	94 874
Övriga skulder		33 141	7 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 200	103 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>161 351</b>	<b>250 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 245 124</b>	<b>1 292 216</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**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 982 535	1 373 897
Inköp		710 634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 982 535</b>	<b>2 084 531</b>
Ingående avskrivningar	-848 623	-798 533
Årets avskrivningar	-42 892	-20 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-891 515</b>	<b>-819 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 091 020</b>	<b>1 265 309</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 882	13 674
Inköp		35 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 882</b>	<b>48 882</b>
Ingående avskrivningar	-13 848	-13 674
Årets avskrivningar	-7 042	-174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 890</b>	<b>-13 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 992</b>	<b>35 034</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 882	13 674
Inköp		35 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 882</b>	<b>48 882</b>
Ingående avskrivningar	-13 848	-13 674
Årets avskrivningar	-7 042	-174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 890</b>	<b>-13 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 992</b>	<b>35 034</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas två till fem år efter balansdagen	4 890 000	0
Skulder som betalas senare än fem årefter balansdagen	0	0
	<b>4 890 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	4 831 368	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 831 368</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 831 368</b>	<b>0</b>

**Not 7 Koncernförhållande**

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

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 900 000	0
	<b>4 900 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Gnesta 2023-06-29

*Mats Jörgen Söderström*  
Mats Jörgen Söderström  
Ordförande

*Karin Helén Strid*  
Karin Helén Strid  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

*Carl Magnus Hallberg*  
Carl Magnus Hallberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rörhuset Fastighetsbolag AB, org.nr 5565127700

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rörhuset Fastighetsbolag AB för år 2022.

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 2022 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 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 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, 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 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 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 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 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 revisionssed 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 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 29 juni 2023

*Magnus Hallberg*  
Magnus Hallberg

Auktoriserad revisor