

**Årsredovisning**  
för  
**Rörgjutaren Fastighets AB**  
556721-4753

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Rörgjutaren Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Kristina Josefsson

**Årsredovisning**  
för  
**Rörgjutaren Fastighets AB**  
556721-4753  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Rörgjutaren 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*

Bolaget förvaltar den ägda fastigheten Stockholm Gjutaren 27 som har 25 lägenheter och 5 lokaler.

Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

På grund av bolagets uppdelning mellan ägarna 2021 så har bolagets koppling till Possedo-koncernen tappats och därför har bolaget bytt namn.

Som hela samhället har även bolaget drabbats av de kraftigt ökande elpriserna.

Även de stigande räntorna har drabbat bolaget. Dessutom har koncernen tagit nya banklån under året, för att finansiera köp av ett nytt fastighetsbolag till koncernen. Ett av de nya lånen finns i detta bolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 905	2 715	2 640	2 550
Resultat efter finansiella poster	-571	-537	897	-914
Soliditet (%)	35,3	56,4	2,9	35,6

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	29 041 792	-537 661	<b>28 604 131</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-537 661	537 661	<b>0</b>
Årets resultat			-1 488	<b>-1 488</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>28 504 131</b>	<b>-1 488</b>	<b>28 602 643</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 504 131
årets förlust	-1 488
	<b>28 502 643</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 502 643
	<b>28 502 643</b>

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

2023070541786

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 904 679	2 714 625
Övriga rörelseintäkter		62 325	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 967 004</b>	<b>2 714 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 531 809	-2 209 993
Övriga externa kostnader		-204 652	-260 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-604 759	-604 759
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 341 220</b>	<b>-3 075 005</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>625 784</b>	<b>-360 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 434	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200 161	-176 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 196 727</b>	<b>-176 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-570 943</b>	<b>-536 874</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		569 455	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>569 455</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 488</b>	<b>-536 874</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-787
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 488</b>	<b>-537 661</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

48 875 954

49 480 713

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**48 875 954**

**49 480 713**

**Summa anläggningstillgångar**

**48 875 954**

**49 480 713**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

518

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

30 524 405

0

Övriga fordringar

112 553

114 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 463

9 186

**Summa kortfristiga fordringar**

**30 670 421**

**124 435**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 573 652

1 081 588

**Summa kassa och bank**

**1 573 652**

**1 081 588**

**Summa omsättningstillgångar**

**32 244 073**

**1 206 023**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**81 120 027**

**50 686 736**

2023070541788

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

28 504 131

29 041 792

Årets resultat

-1 488

-537 661

**Summa fritt eget kapital**

**28 502 643**

**28 504 131**

**Summa eget kapital**

**28 602 643**

**28 604 131**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

49 584 500

19 035 000

Övriga skulder

126 530

0

**Summa långfristiga skulder**

**49 711 030**

**19 035 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

430 000

Leverantörsskulder

1 120

103 972

Skulder till koncernföretag

2 200 000

2 200 000

Skatteskulder

22 044

19 528

Övriga skulder

19 344

7 816

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

563 846

286 289

**Summa kortfristiga skulder**

**2 806 354**

**3 047 605**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**81 120 027**

**50 686 736**

## 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 2 % (50 år)

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	453 164	397 477
Underhållskostnader	562 623	1 423 483
Fastighetsskatt	125 488	102 555
Övriga fastighetskostnader	390 535	286 478
	<b>1 531 810</b>	<b>2 209 993</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 697 970	56 697 970
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 697 970</b>	<b>56 697 970</b>
Ingående avskrivningar	-7 217 257	-6 612 498
Årets avskrivningar	-604 759	-604 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 822 016</b>	<b>-7 217 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 875 954</b>	<b>49 480 713</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 400 000	22 698 000
Taxeringsvärden mark	47 807 000	39 710 000
	<b>76 207 000</b>	<b>62 408 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.	49 711 030	17 315 000
	<b>49 711 030</b>	<b>17 315 000</b>

2023070541791

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 800 000	25 500 000
	<b>49 800 000</b>	<b>25 500 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristina Josefsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Johan Rönnkvist  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

RÖRGJUTAREN FASTIGHETS AB 556721-4753 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 13:41:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Josefsson

Datum

Kristina Josefsson

Leveranskanal: E-post

JOHAN RÖNNKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 15:54:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Datum

Johan Rönnkvist

Leveranskanal: E-post

2023070541792

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rörgjutaren Fastighets AB, org.nr 556721-4753

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rörgjutaren Fastighets 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 för Rörgjutaren Fastighets AB.

### 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 Rörgjutaren Fastighets 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 revisions sed 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 Rörgjutaren Fastighets 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 ledamot 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 Rörgjutaren Fastighets 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. 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Rönnkvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-06-30 15:55:37 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Datum

Johan Rönnkvist  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070541796