

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget RENDIA AB

556887-1247

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-20.

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:**

Fredrik Enequist, Styrelseledamot  
2023-06-20

Styrelsen för Fastighetsbolaget RENDIA 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 bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning av lägenheter.

Bolaget är dotterbolag till CapoRex AB, org nr 556888-7409, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 633	1 768	1 718	1 912
Resultat efter finansiella poster	1 735	305	234	2 208
Soliditet (%)	28	22	21	20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	4 957 783	960 024	<b>5 967 807</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		960 024	-960 024	<b>0</b>
Årets resultat			983 396	<b>983 396</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 917 807</b>	<b>983 396</b>	<b>6 951 203</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 917 807
årets vinst	983 396
	<b>6 901 203</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 901 203
	<b>6 901 203</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 632 662	1 767 702
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 632 662</b>	<b>1 767 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Kostnader för Fastighet och Brf		-383 870	-373 391
Övriga externa kostnader		-404 332	-315 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 304	-524 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 312 506</b>	<b>-1 213 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>320 156</b>	<b>554 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 772 774	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 003	-249 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 414 771</b>	<b>-249 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 734 927</b>	<b>305 352</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-81 000	-65 000
Förändring av periodiseringsfonder		-414 000	984 577
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-495 000</b>	<b>919 577</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 239 927</b>	<b>1 224 929</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-256 531	-264 905
<b>Årets resultat</b>		<b>983 396</b>	<b>960 024</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 261 698	21 773 198
Inventarier, verktyg och installationer	3	172 486	185 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 434 184</b>	<b>21 958 488</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	4	0	4 202 226
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>4 202 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 434 184</b>	<b>26 160 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		264 962	354 038
Övriga fordringar		0	7 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 919	37 665
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>296 881</b>	<b>399 307</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 587 593	289 676
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 587 593</b>	<b>289 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 884 474</b>	<b>688 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 318 658</b>	<b>26 849 697</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 917 807	4 957 784
Årets resultat		983 396	960 024
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 901 203</b>	<b>5 917 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 951 203</b>	<b>5 967 808</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		414 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>414 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	11 655 000	13 268 800
Skulder till koncernföretag	6	6 179 891	6 179 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 834 891</b>	<b>19 448 691</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	276 000	588 000
Leverantörsskulder		21 941	43 458
Skulder till koncernföretag	6	81 000	65 000
Skatteskulder		260 386	264 905
Övriga skulder		3 671	3 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 566	468 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 118 564</b>	<b>1 433 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 318 658</b>	<b>26 849 697</b>

## 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.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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	25 575 078	25 575 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 575 078</b>	<b>25 575 078</b>
Ingående avskrivningar	-3 801 880	-3 290 380
Årets avskrivningar	-511 500	-511 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 313 380</b>	<b>-3 801 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 261 698</b>	<b>21 773 198</b>

**Not 3 Byggnadsinventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	256 206	256 206
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 206</b>	<b>256 206</b>
Ingående avskrivningar	-70 916	-58 112
Årets avskrivningar	-12 804	-12 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 720</b>	<b>-70 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 486</b>	<b>185 290</b>

**Not 4 Andelar i bostadsrättsföreningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 202 226	4 202 226
Försäljningar	-4 202 226	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 202 226</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 202 226</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 551 000	10 916 800
	<b>10 551 000</b>	<b>10 916 800</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-11 655 000	-13 268 800
Skulder till koncernbolag	-6 179 891	-6 179 891
	<b>-17 834 891</b>	<b>-19 448 691</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-276 000	-588 000
Skulder till koncernbolag	-81 000	-65 000
	<b>-357 000</b>	<b>-653 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
Andra ställda säkerheter	0	4 202 226
	<b>13 500 000</b>	<b>17 702 226</b>

**Not 8 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Adam Lewna, Stjärnan Redovisning AB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-06-20

*Fredric Enequist*  
Fredric Enequist  
Ordförande

*Fredrik Berg*  
Fredrik Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

*Carina Öfors*  
Carina Öfors  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Rendia AB

Org.nr 556887-1247

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Rendia AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Rendia ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Rendia AB enligt god revisorsred 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 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*

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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Rendia AB för räkenskapsåret 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 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 Fastighetsbolaget Rendia 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 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 förtlöpa 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.

### ***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 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 2023-06-20

*Carina Öfors*

---

Carina Öfors  
Godkänd revisor