

**Årsredovisning**  
för  
**Radiator Fastighets AB**  
556062-9692

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Radiator Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2024-03-22



Ulf Pettersson

Styrelsen för Radiator Fastighets 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

### 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 949	9 534	8 941	9 024
Resultat efter finansiella poster	2 883	4 375	3 754	3 938
Soliditet (%)	23,2	20,5	15,1	10,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	16 831 000	20 000	-3 975 514	4 374 631	17 350 117
Avskr av uppskrivning fastighet		-344 000		344 000		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:				4 374 631	-4 374 631	0
Årets resultat					2 882 592	2 882 592
Belopp vid årets utgång	100 000	16 487 000	20 000	743 117	2 882 592	20 232 709

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

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	743 117
årets vinst	2 882 592
	<b>3 625 709</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 625 709
	<b>3 625 709</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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

9 949 286

9 534 124

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

**9 949 286**

**9 534 124**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 273 759

-2 884 614

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 504 018

-1 534 018

**Summa rörelsekostnader**

**-4 777 777**

**-4 418 632**

**Rörelseresultat**

**5 171 509**

**5 115 492**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

564 097

107 414

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 853 014

-848 275

**Summa finansiella poster**

**-2 288 917**

**-740 861**

**Resultat efter finansiella poster**

**2 882 592**

**4 374 631**

**Resultat före skatt**

**2 882 592**

**4 374 631**

**Årets resultat**

**2 882 592**

**4 374 631**



## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	69 110 193	70 614 211
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 110 193</b>	<b>70 614 211</b>

**Summa anläggningstillgångar** 69 110 193 70 614 211

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	12 340
Övriga fordringar		40 486	39 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 514	48 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 000</b>	<b>100 198</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank		17 868 419	13 894 631
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 868 419</b>	<b>13 894 631</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 965 419</b>	<b>13 994 829</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 87 075 612 84 609 040

2024041609665

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4	16 487 000	16 831 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 607 000</b>	<b>16 951 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		743 117	-3 975 514
Årets resultat		2 882 592	4 374 631
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 625 709</b>	<b>399 117</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 232 709</b>	<b>17 350 117</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	65 275 000	65 965 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 275 000</b>	<b>65 965 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		438 191	161 499
Skatteskulder		60 126	41 058
Övriga skulder		291 385	310 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		778 201	781 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 567 903</b>	<b>1 293 923</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 075 612 84 609 040



## 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

	2023-12-31	2022-12-31
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	-14 981 634	-13 821 616
Årets avskrivningar	-1 160 018	-1 160 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 141 652</b>	<b>-14 981 634</b>
Ingående uppskrivningar	15 480 000	15 824 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-344 000	-344 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 136 000</b>	<b>15 480 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 110 193</b>	<b>70 614 211</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-300 000	-270 000
Årets avskrivningar		-30 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2024041609668

#### Not 4 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	16 831 000	17 175 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-344 000	-344 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 487 000</b>	<b>16 831 000</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.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut senare än fem år	61 825 000	62 515 000
Skulder till kreditinstitut inom fem år	3 450 000	3 450 000
<b>Summa</b>	<b>65 275 000</b>	<b>65 965 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 565 000	84 565 000
<b>Summa</b>	<b>84 565 000</b>	<b>84 565 000</b>

Örebro 2024-03-07

  
Ulf Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-17

Grant Thornton

  
Carolina Jonasén Frogedal  
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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Radiator Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed 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 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 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.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 den 17 mars 2024,  
Grant Thornton Sweden AB

  
Carolina Jonasén Frogedal  
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 försummelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.