

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Rademachergatan**  
556973-5516

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Rademachergatan intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Eskilstuna 2024-04-25



Anna-Greta Lundh  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Rademachergatan, 556973-5516, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Rademachergatan, 556973-5516, är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna-Kuriren AB, 556029-1345 med säte i Eskilstuna. Företaget äger fastigheten Vagnmakaren 7 i Eskilstuna. Antalet kvm i fastigheten uppgår till ca 6 074 kvm och den är belägen i centrala Eskilstuna. Tomtarealen är 4 450 kvm. Fastigheten inrymmer kontorsytor om totalt ca 3400 kvm, 4 affärslokaler samt 5 bostadslägenheter.

Under året har anpassning av lokaler genomförts för utökad förhyrning till Region Sörmland varvid ett 10-års kontrakt har tecknats. Vidare har den lokal som Liberalerna hyr genomgått renovering och ett 4-årigt avtal för fortsatt förhyrning har tecknats. Som ett led i företagets engagemang i Eskilstuna Kommuns initiativ "Energi-trappan" har fortsatt energibesparande åtgärder genomförts bland annat byte av fastighetens fjärrvärmväxlare (samt sanering av asbest) och utbyte av samtliga äldre armaturer i gemensamma utrymmen - till LED-baserade (och i många fall närvarostyrda) armaturer. Tillsammans med Eskilstuna Kommun och ägaren till Vagnmakaren 8 har företaget fortsatt delta i detaljplanarbetet avseende de aktuella fastigheterna. Som ett led i detta arbete har markundersökningarna samt en arkeologisk undersökning av fastighetens innergård genomförts. Slutligen har en genomgång genomförts av fastighetens fyra skyddsrum och utrustningen i dessa har kompletterats och renoverats.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	8 909	7 375	7 367	7 116	7 155
Rörelseresultat	1 559	606	847	1 612	1 476
Resultat efter finansnetto	873	276	609	1 391	1 032
Balansomslutning	82 216	82 648	83 063	84 941	84 719
Soliditet %	77,2	77,9	78,3	77,8	78,2

Definitioner: se not

### Eget kapital

	Aktiekapital,	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50	63 104	1 224
Uppskrivningsfond, upplösning <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		-910	910
Årets resultat			-901
<b>Vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>62 194</b>	<b>1 233</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 232 474, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	1 233
<b>Summa</b>	<b>1 233</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		8 909	7 375
		<u>8 909</u>	<u>7 375</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-5 459	-5 262
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 891	-1 507
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 559</u>	<u>606</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694	-331
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>873</u>	<u>276</u>
Bokslutsdispositioner		-1 774	-1 191
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-901</u>	<u>-915</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-901</u>	<u>-915</u>

*U*

2024051308469

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	70 763	71 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	420	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 705	5 805
		<u>77 888</u>	<u>77 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	7	683	683
		<u>683</u>	<u>683</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>78 571</u>	<u>78 399</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos moderföretag		-	101
Aktuell skattefordran		869	869
Övriga fordringar		9	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70	65
		<u>948</u>	<u>1 402</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 697</u>	<u>2 847</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 645</u>	<u>4 249</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>82 216</u>	<u>82 648</u>

*lu*

2024051308470

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		62 194	63 104
		<u>62 244</u>	<u>63 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 134	2 139
Årets resultat		-901	-915
		<u>1 233</u>	<u>1 224</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>63 477</u>	<u>64 378</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 300	13 300
Övriga långfristiga skulder		2 092	2 092
		<u>14 392</u>	<u>15 392</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		562	1 308
Skulder till koncernföretag		1 640	-
Skatteskulder		476	529
Övriga kortfristiga skulder		198	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 471	989
		<u>4 347</u>	<u>2 878</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>82 216</u>	<u>82 648</u>

*m*

2024051308471

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

	År
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

*M*

2024051308472

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 031	14 031
Vid årets slut	14 031	14 031
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 224	-4 986
-Årets avskrivning	-238	-238
Vid årets slut	-5 462	-5 224
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	63 104	64 013
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-910	-909
Vid årets slut	62 194	63 104
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 763</b>	<b>71 911</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 115	2 115
Ackumulerade uppskrivningar	23 425	23 425
Redovisat värde vid årets slut	25 540	25 540

## Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	467	
Vid årets slut	467	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-47	
Vid årets slut	-47	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>420</b>	

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 450	286
-Nyanskaffningar	1 596	6 164
	8 046	6 450
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-645	-286
-Årets avskrivning	-696	-359
	-1 341	-645
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 705</b>	<b>5 805</b>

h

## Not 7 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2023-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld	683		683
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>683</b>		<b>683</b>
<i>2022-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	683		683
Uppskjuten skattefordran/skuld	683		683
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>683</b>		<b>683</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 300	11 300
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		

### **Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 500	36 500
	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### **Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 500	36 500
	36 500	36 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>

### **Eventalförpliktelser**

Inga

## Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

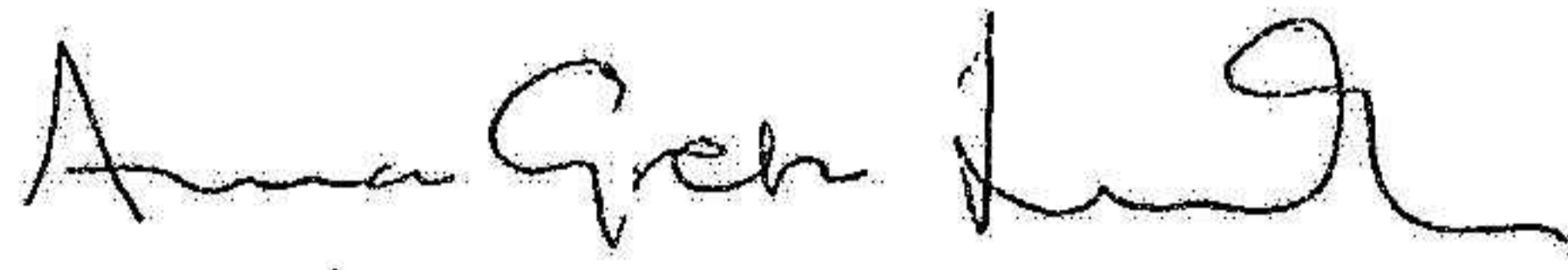
*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

M

## Underskrifter

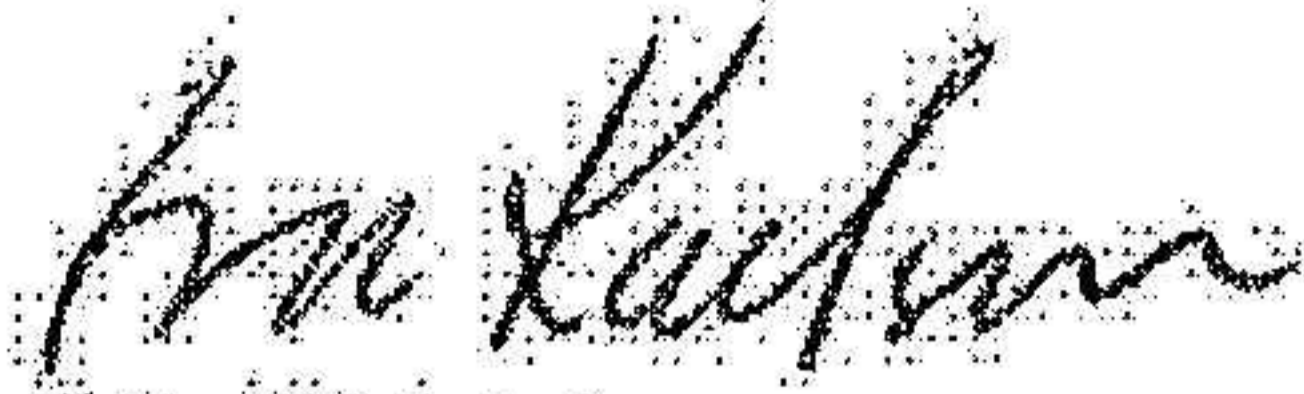
Eskilstuna 2024-04-12



Anna-Greta Lundh  
Verkställande direktör



Anders Frostell  
Styrelseordförande

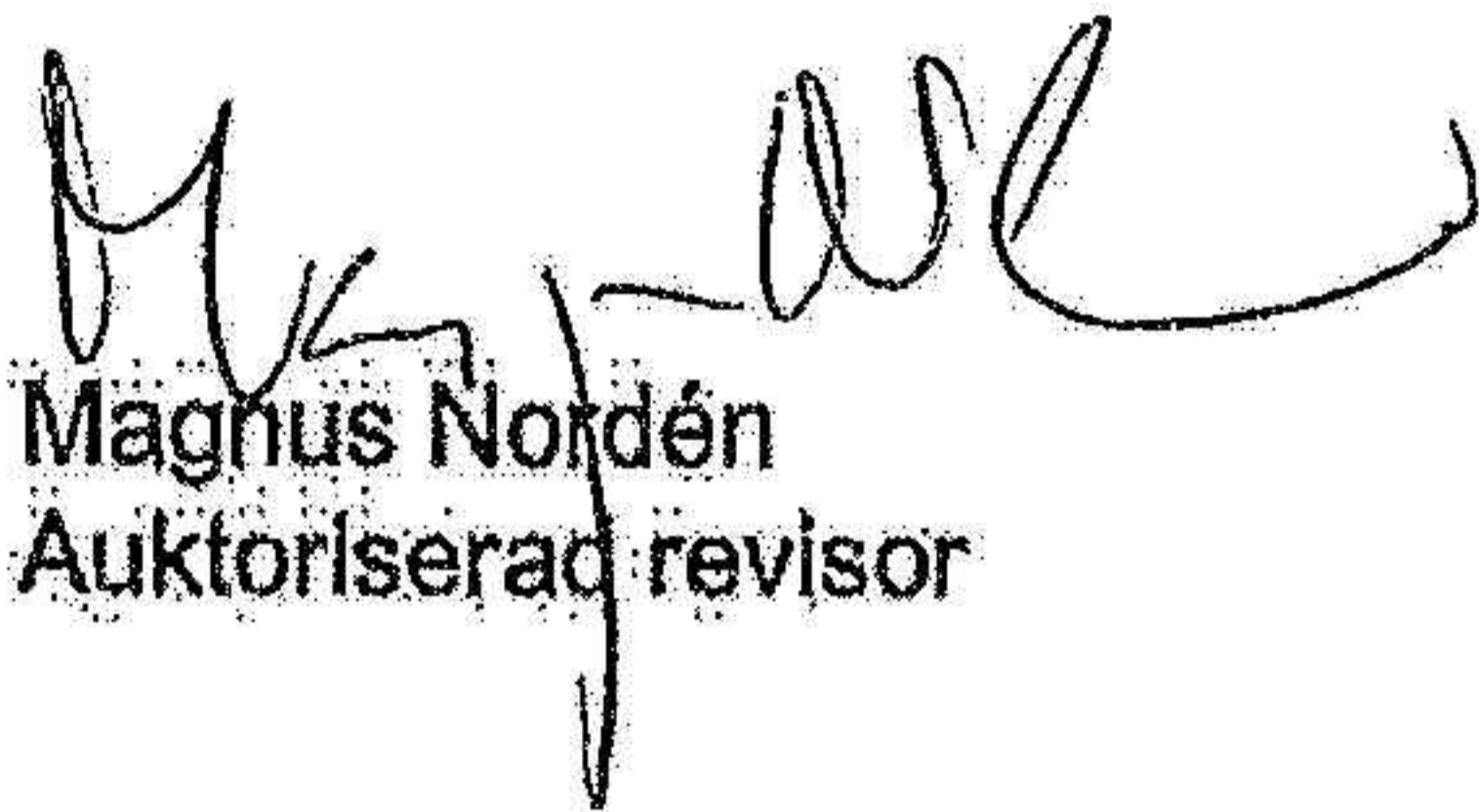


Eva Karlsson



Ulrika Stuart Hamilton

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-23



Magnus Nordén  
Auktoriserad revisor

2024051308476

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Rademachergatan, org.nr 556973-5516

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Rademachergatan för år 2023

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Rademachergatans finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Rademachergatan enligt god revisionsred 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Norden Revision AB

## 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 Fastighets AB Rademachergatan 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 Fastighets AB Rademachergatan 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:

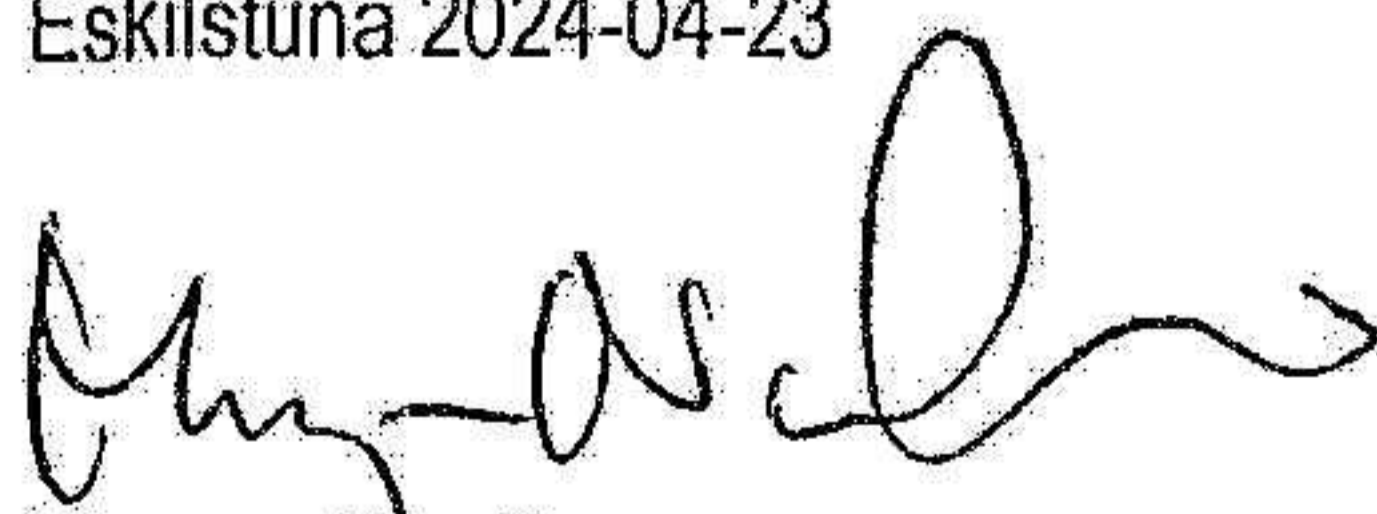
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Eskilstuna 2024-04-23

  
Magnus Nordén  
Auktoriserad revisor