

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58

559039-1263

Räkenskapsåret

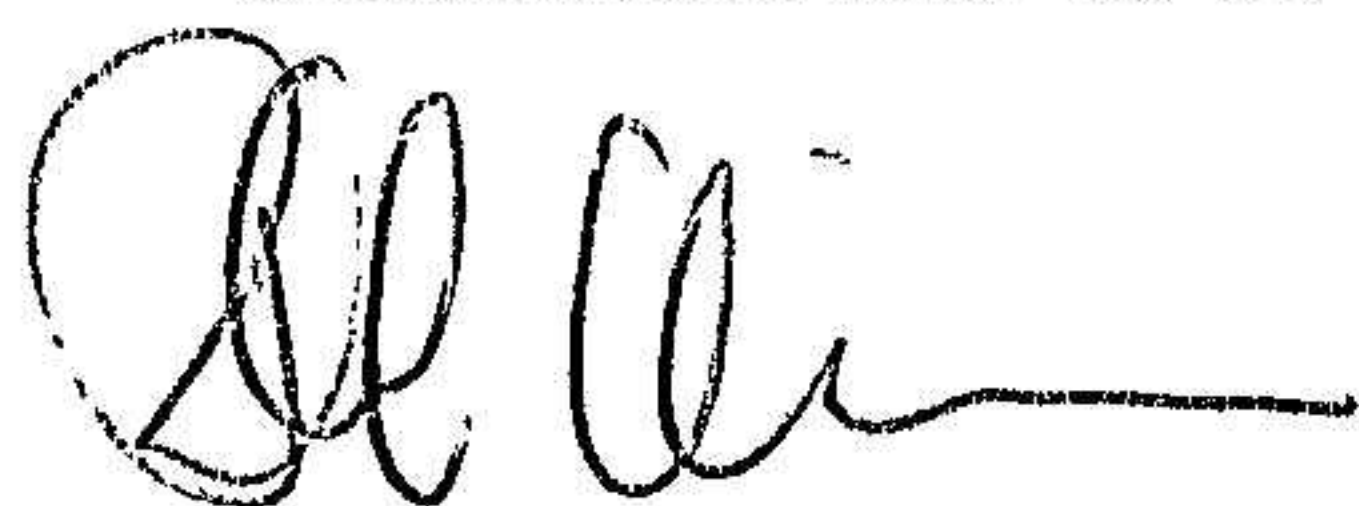
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-31



Robert Eriksson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58**  
559039-1263

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

*Maw*

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 äger fastigheten Våghalsen 17. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under räkenskapsåret som en följd av kriget i Ukraina påverkats på följande sätt:

Företaget har i väsentlig omfattning drabbats av höjda elpriser.

### Ägarförhållanden

Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 ägs till 100% av Komanco AB (556606-4530) som är ett dotterbolag till Svenska Kommunalarbetsförbundet. Svenska Kommunalarbetsförbundet (802001-7888) upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 840	3 618	3 481	3 155	2 831
Resultat efter finansiella poster	973	731	361	976	595
Balansomslutning	47 029	46 204	44 006	42 968	36 597
Soliditet (%)	97,2	96,8	77,1	79,3	91,1

### 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	43 882 428	813 304	44 745 732
Disposition enligt beslut av årsstämman:		813 304	-813 304	0
Årets resultat			987 603	987 603
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>44 695 732</b>	<b>987 603</b>	<b>45 733 335</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 695 732
årets vinst	987 603
	<b>45 683 335</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	45 683 335
---	------------

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

2023050226265



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning	3	3 840 431	3 618 187
Övriga rörelseintäkter		68 659	66 456
		<b>3 909 090</b>	<b>3 684 643</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 705 707	-1 784 407
Övriga externa kostnader		-399 907	-347 141
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-857 545	-821 284
<b>Rörelseresultat</b>		<b>945 931</b>	<b>731 812</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 661	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 503
		<b>26 661</b>	<b>-1 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>972 592</b>	<b>730 663</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>972 592</b>	<b>730 663</b>
Skatt på årets resultat	4	15 011	82 641
<b>Årets resultat</b>		<b>987 603</b>	<b>813 304</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

41 943 476

41 907 881

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

6

219 954

484 789

**42 163 430**

**42 392 670**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 163 430**

**42 392 670**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

121 490

243 334

Övriga fordringar

321 022

115 297

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 362

20 408

**494 874**

**379 039**

*Kassa och bank*

4 370 774

3 431 954

**Summa omsättningstillgångar**

**4 865 647**

**3 810 993**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**47 029 077**

**46 203 663**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

44 695 732

43 882 428

Årets resultat

987 603

813 304

**45 683 335**

**44 695 732**

**Summa eget kapital**

**45 733 335**

**44 745 732**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

7

368 080

455 345

**Summa avsättningar**

**368 080**

**455 345**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

79 838

41 756

Övriga skulder

222 245

162 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

625 580

798 435

**Summa kortfristiga skulder**

**927 663**

**1 002 586**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**47 029 077**

**46 203 663**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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.

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresvatal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Med anledning av coronaviruset har bolaget lämnat hyresrabatter på lokalhyra.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	77 år
Tak	45 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	15-30 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	10 år
Specialanpassningar	10 år

#### Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***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 räkenskapsår 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 nettoredovisas 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.

### **Offentliga bidrag**

Bolaget har under året erhållit statligt stöd för hyresrabatter och tillämpar BFNAR 2020:1 vilket innebär att stödet redovisas i den period som rabatten är hänförlig till.

### **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 Offentliga bidrag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade hyresrabatter	0	-64 492
Erhållna offentliga bidrag	0	32 246
	0	-32 246

**Not 3 Nettoomsättningens fördelning**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hyresintäkter bostäder	2 418 372	2 321 143
Hyresintäkter lokaler momsregistrerade	1 016 016	923 752
Hyresintäkter lokaler ej momsregistrerade	268 164	260 832
Övrigt	137 879	112 460
	<b>3 840 431</b>	<b>3 618 187</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-72 254	0
Uppskjuten skatt	87 265	82 641
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>15 011</b>	<b>82 641</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 578 714	43 905 199
Inköp	628 305	471 114
Omklassificeringar	264 835	202 401
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 471 854</b>	<b>44 578 714</b>
Ingående avskrivningar	-2 670 833	-1 849 549
Årets avskrivningar	-857 545	-821 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 528 378</b>	<b>-2 670 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 943 476</b>	<b>41 907 881</b>
Bokfört värde mark	20 105 550	20 105 550
	<b>20 105 550</b>	<b>20 105 550</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 789	202 401
Inköp	628 306	484 789
Omklassificeringar	-893 141	-202 401
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>219 954</b>	<b>484 789</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 954</b>	<b>484 789</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	368 080	455 345
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>368 080</b>	<b>455 345</b>

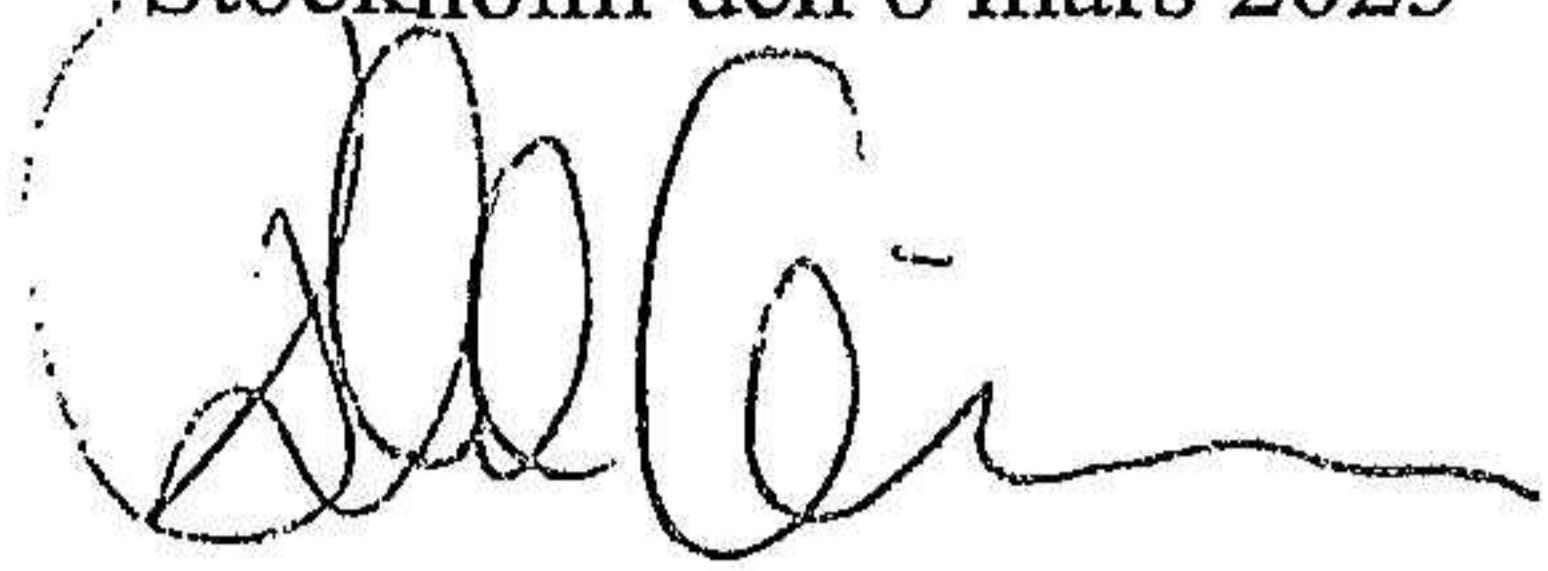
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	349 771	318 608
Övriga poster	275 809	479 827
	<b>625 580</b>	<b>798 435</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Kommunalarbetsförbundet, 802001-7888, med säte i Stockholm.

Stockholm den 8 mars 2023



Robert Eriksson  
Ordförande



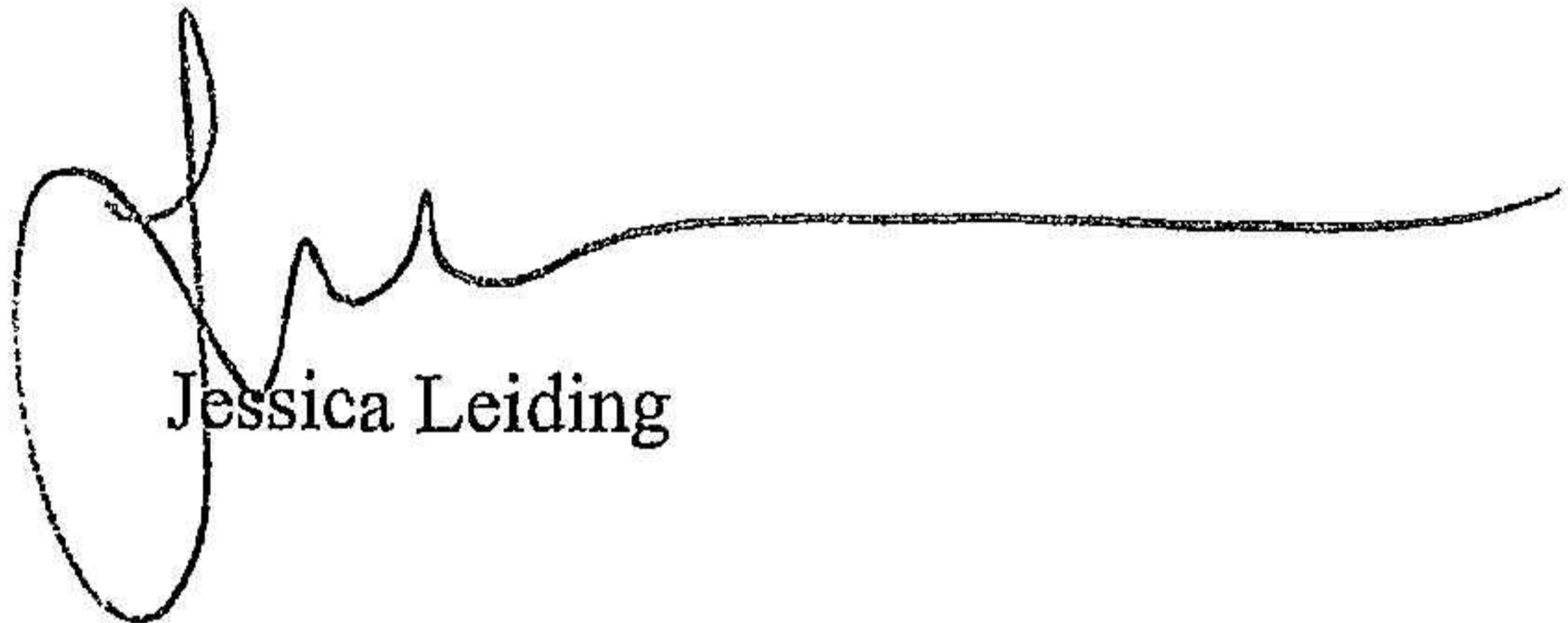
Mahlin Bergman



Sten Olsson



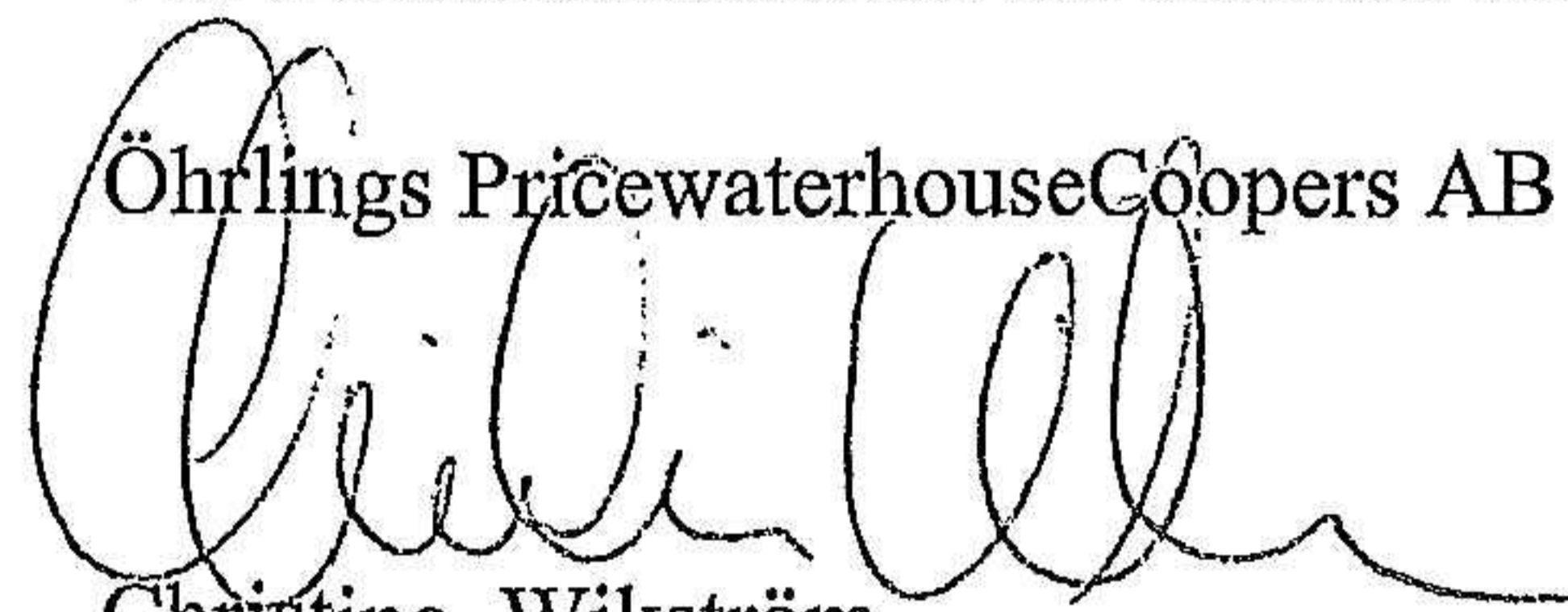
Matilda Johansson



Jessica Leiding

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58, org.nr 559039-1263

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58.

### 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 Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Rådmansgatan 58 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 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.

## 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

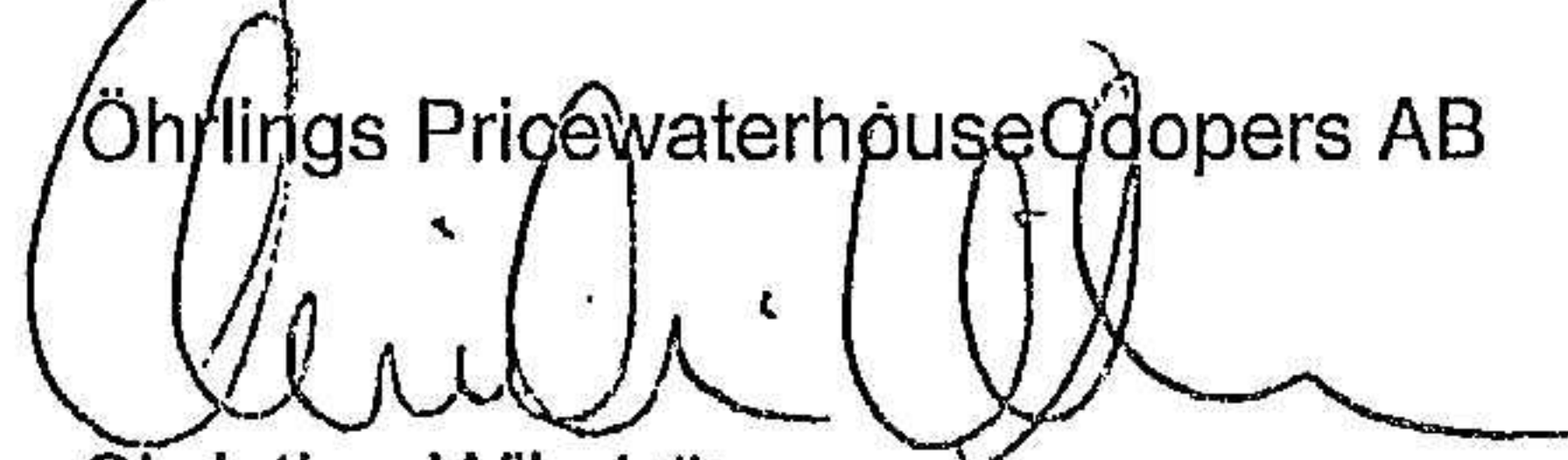
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 16 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christine Wikström  
Auktoriserad revisor