

# Årsredovisning

för

## Radiator Fastighets AB

556062-9692

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Radiator Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2026-03-20



Ulf Pettersson

Styrelsen för Radiator Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 120	10 594	9 949	9 534
Resultat efter finansiella poster	3 969	2 718	2 883	4 375
Soliditet (%)	32,7	25,7	23,2	20,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	16 143 000	20 000	3 969 709	2 718 362	22 951 071
Avskr av uppskrivning fastighet		-344 000		344 000		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:				2 718 362	-2 718 362	0
Årets resultat					3 969 447	3 969 447
Belopp vid årets utgång	100 000	15 799 000	20 000	7 032 071	3 969 447	26 920 518

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	7 032 071
årets vinst	3 969 447
	<b>11 001 518</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	11 001 518
	<b>11 001 518</b>

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

11 120 028

10 594 183

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

**11 120 028**

**10 594 183**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 669 122

-3 707 911

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 804 018

-1 804 018

**Summa rörelsekostnader**

**-5 473 140**

**-5 511 929**

**Rörelseresultat**

**5 646 888**

**5 082 254**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

303 346

642 815

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 980 787

-3 006 707

**Summa finansiella poster**

**-1 677 441**

**-2 363 892**

**Resultat efter finansiella poster**

**3 969 447**

**2 718 362**

**Resultat före skatt**

**3 969 447**

**2 718 362**

**Årets resultat**

**3 969 447**

**2 718 362**



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 66 102 157 67 606 175

Inventarier, verktyg och installationer 3 2 400 000 2 700 000

**Summa materiella anläggningstillgångar 68 502 157 70 306 175**

**Summa anläggningstillgångar 68 502 157 70 306 175**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 13 110 0

Övriga fordringar 26 923 491 135

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 40 074 39 510

**Summa kortfristiga fordringar 80 107 530 645**

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank 13 852 072 18 413 962

**Summa kassa och bank 13 852 072 18 413 962**

**Summa omsättningstillgångar 13 932 179 18 944 607**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**82 434 336**

**89 250 782**



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

4

15 799 000

16 143 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**15 919 000**

**16 263 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 032 071

3 969 709

Årets resultat

3 969 447

2 718 362

**Summa fritt eget kapital**

**11 001 518**

**6 688 071**

**Summa eget kapital**

**26 920 518**

**22 951 071**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

53 842 500

64 585 000

**Summa långfristiga skulder**

**53 842 500**

**64 585 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

323 512

402 242

Skatteskulder

6 308

22 155

Övriga skulder

471 578

453 554

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

869 920

836 760

**Summa kortfristiga skulder**

**1 671 318**

**1 714 711**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**82 434 336**

**89 250 782**



## 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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 764 845	68 764 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 764 845</b>	<b>68 764 845</b>
Ingående avskrivningar	-17 301 670	-16 141 652
Årets avskrivningar	-1 160 018	-1 160 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 461 688</b>	<b>-17 301 670</b>
Ingående uppskrivningar	16 143 000	16 487 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-344 000	-344 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 799 000</b>	<b>16 143 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 102 157</b>	<b>67 606 175</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300 000	300 000
Inköp	0	3 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-600 000	-300 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-900 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 700 000</b>

#### Not 4 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	16 143 000	16 487 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-344 000	-344 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 799 000</b>	<b>16 143 000</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.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut senare än fem år	38 600 000	61 135 000
Skulder till kreditinstitut inom fem år	15 242 500	3 450 000
<b>Summa</b>	<b>53 842 500</b>	<b>64 585 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 565 000	84 565 000
<b>Summa</b>	<b>84 565 000</b>	<b>84 565 000</b>

Årsredovisningen har beslutats och godkänts av styrelsen Örebro 2026-03-20

  
Ulf Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20

Grant Thornton Sweden AB

  
Simon Franzon  
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 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Radiator Fastighetsaktiebolag enligt god revisionsred 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 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 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,

SF

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 20 mars 2026,  
Grant Thornton Sweden AB



Simon Franzon  
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 försumelse 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 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 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, viktiga 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.