

**Årsredovisning**  
för  
**Roseum Förvaltning Aktiebolag**  
556384-0510

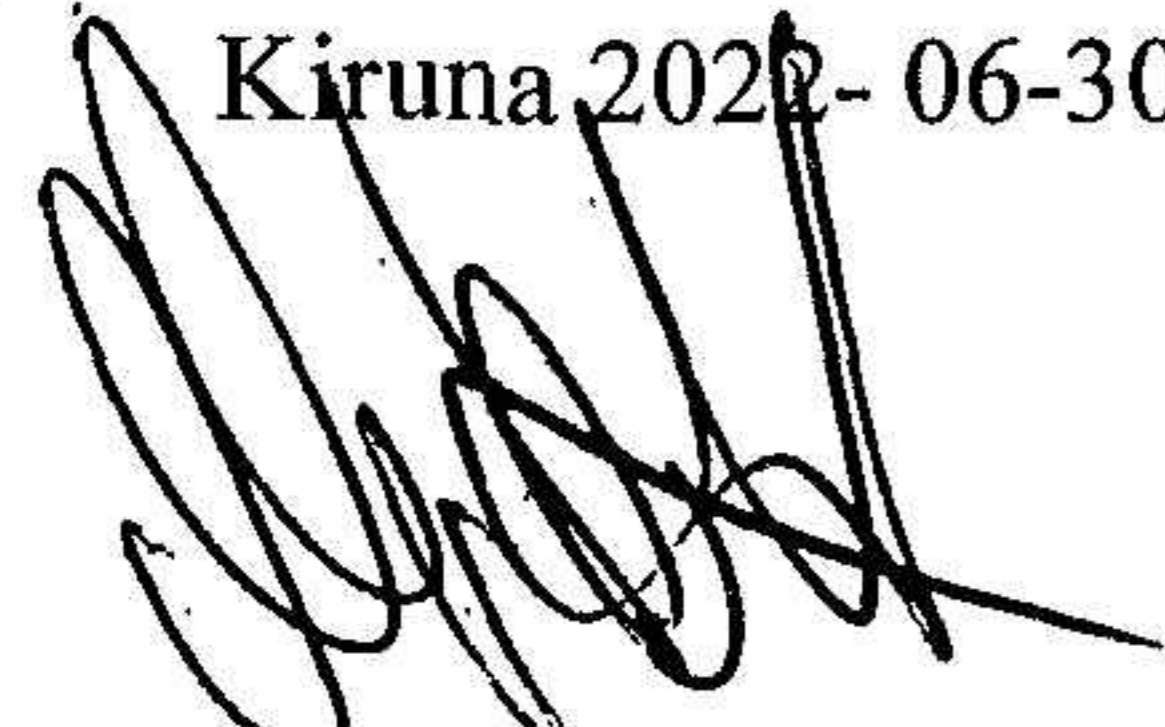
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Roseum Förvaltning Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022- 06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kiruna 2022- 06-30



Magnus Bäcktorp

**Årsredovisning**  
för  
**Roseum Förvaltning Aktiebolag**  
556384-0510  
Räkenskapsåret  
2021

Styrelsen för Roseum Förvaltning Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 registrerades 1989 och bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger och förvaltar 4 hyresfastigheter i Kiruna. Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighetsmästaren i Kiruna Aktiebolag, org nr 556652-9995, säte Kiruna.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet påverkat Roseum Förvaltning ABs utveckling och risker samt hur den påverkat den finansiella rapporteringen under innevarande räkenskapsår. Vi bedömer att effekterna inte har väsentligt påverkat bolagets verksamhet. Vi kan idag inte bedöma den framtida omfattningen av påverkan på Roseum Förvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 878	11 206	11 548	11 305
Resultat efter finansiella poster	4 005	7 774	3 617	16 412
Soliditet (%)	48,0	46,6	43,6	40,2
Balansomslutning	121 843	118 512	112 509	114 696

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	510 000	48 511 857	6 257 509	55 279 366
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		6 257 509	-6 257 509	0
Årets resultat			2 367 085	2 367 085
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>510 000</b>	<b>54 769 366</b>	<b>2 367 085</b>	<b>57 646 451</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	54 769 366
årets vinst	2 367 085
	<b>57 136 451</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	57 136 451
	<b>57 136 451</b>

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

4

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 878 493	11 206 463
Övriga rörelseintäkter		1 840	3 501 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 880 333</b>	<b>14 707 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 729 252	-4 977 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 122 179	-1 122 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 851 431</b>	<b>-6 099 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 028 902</b>	<b>8 608 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 751 142	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		805	927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 967	-834 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>975 980</b>	<b>-833 621</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 004 882</b>	<b>7 774 446</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 012 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 012 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 992 882</b>	<b>7 774 446</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-625 797	-1 516 936
<b>Årets resultat</b>		<b>2 367 085</b>	<b>6 257 510</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	57 845 375	58 967 554
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 845 375</b>	<b>58 967 554</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	49 776 026	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	0	48 024 884
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 776 026</b>	<b>48 024 884</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 621 401</b>	<b>106 992 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 791	0
Fordringar hos koncernföretag		5 950 000	5 950 000
Övriga fordringar		143 277	3 495 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 801	113 329
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 252 869</b>	<b>9 558 669</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 968 654	1 961 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 968 654</b>	<b>1 961 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 221 523</b>	<b>11 519 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 842 924</b>	<b>118 512 366</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

510 000

510 000

**Summa bundet eget kapital**

**510 000**

**510 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

54 769 366

48 511 857

Årets resultat

2 367 085

6 257 509

**Summa fritt eget kapital**

**57 136 451**

**54 769 366**

**Summa eget kapital**

**57 646 451**

**55 279 366**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 012 000

0

**Summa obeskattade reserver**

**1 012 000**

**0**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

60 078 875

60 847 787

**Summa långfristiga skulder**

**60 078 875**

**60 847 787**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

695 812

622 712

Leverantörsskulder

479 676

384 562

Skulder till koncernföretag

150 371

51 078

Skatteskulder

0

428 644

Övriga skulder

6 838

1 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 772 901

896 984

**Summa kortfristiga skulder**

**3 105 598**

**2 385 213**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**121 842 924**

**118 512 366**

9

## 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	50-75 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 862 736	90 535 033
Inköp		327 703
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 862 736</b>	<b>90 862 736</b>
Ingående avskrivningar	-31 895 182	-30 773 003
Årets avskrivningar	-1 122 179	-1 122 179
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 017 361</b>	<b>-31 895 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 845 375</b>	<b>58 967 554</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 456 000	42 456 000
Taxeringsvärden mark	12 154 000	11 883 000
	<b>54 610 000</b>	<b>54 339 000</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	747 000	747 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>747 000</b>	<b>747 000</b>
Ingående avskrivningar	-747 000	-747 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-747 000</b>	<b>-747 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Omklassificeringar	48 024 884	
Resultatandel	1 751 142	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 776 026</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 776 026</b>	

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 024 884	48 024 884
Omklassificeringar	-48 024 884	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>48 024 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>48 024 884</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	57 295 627 57 295 627	58 356 939 58 356 939

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 60 774 687 kronor (61 470 499 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.


	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 078 875 60 078 875	60 847 787 60 847 787
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	695 812 695 812	622 712 622 712

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	73 852 000 73 852 000	73 852 000 73 852 000

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


Kiruna 2022-06-30



Magnus Bäcktorp


Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

Advise North AB



Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas



.....

# Audise

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Roseum Förvaltning Aktiebolag  
Org.nr 556384-0510

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roseum Förvaltning Aktiebolag för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roseum Förvaltning Aktiebolags finansiella ställning per den 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roseum Förvaltning Aktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker 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.

# Audise

- 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 Roseum Förvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2021 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 Roseum Förvaltning Aktiebolag 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. 

# Advise

## *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 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, 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.

Luleå 2022-06-30

Advise North AB



Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas

