

**Årsredovisning för**  
**Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB**

559175-0806

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-02.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Dennis Andersson  
Styrelseledamot

2026-04-07

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB, 559175-0806, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget med säte i Haninge, Stockholm.

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fast och lös egendom.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Från årsskiftet 2024-2025 tecknade Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB ett nytt avtal med Hans Andersson Entreprenad AB för uttagsarrende per ton. Det har lett till mer rörelse på Rudans mark med fler maskiner och mer personal. Under 2026 kommer omsättningen stabiliseras.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	5 523 938	600 000	788 698	1 830 000
Resultat efter finansiella poster	3 170 983	-496 693	-34 453	134 796
Soliditet %	56,4	54	60	61

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	17 822 589	-496 693
Balanseras i ny räkning		-496 693	496 693
Årets resultat			566 796
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>17 325 896</b>	<b>566 796</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	17 325 896
Årets resultat	566 796
<b>Medel att disponera</b>	<b>17 892 692</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	17 892 692
<b>Summa</b>	<b>17 892 692</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 523 938	600 000
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 523 938</b>	<b>600 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-149 217	0
Övriga externa kostnader		-1 422 253	-244 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-491 079	-298 194
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 062 549</b>	<b>-542 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 461 389</b>	<b>57 089</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 821	67 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 227	-621 018
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-290 406</b>	<b>-553 782</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 170 983</b>	<b>-496 693</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	2	-2 600 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>570 983</b>	<b>-496 693</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-4 187	0
<b>Summa skatter</b>		<b>-4 187</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>566 796</b>	<b>-496 693</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	831 900	1 041 708
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>831 900</b>	<b>1 041 708</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	28 481 206	28 925 979
Inventarier, verktyg och installationer	5	144 098	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 625 304</b>	<b>28 925 979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 457 204</b>	<b>29 967 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		479 061	0
Aktuell skattefordran		344 113	0
Övriga fordringar		442 186	561 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 265 360</b>	<b>561 998</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 095 137	799 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 095 137</b>	<b>799 175</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 360 497</b>	<b>1 361 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 817 701</b>	<b>31 328 860</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		17 325 896	17 822 589
Årets resultat		566 796	-496 693
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 892 692</b>	<b>17 325 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 942 692</b>	<b>17 375 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		10 825 646	12 514 419
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 825 646</b>	<b>12 514 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 188	18 545
Skulder till koncernföretag		2 600 000	0
Övriga skulder		420 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	20 000	1 420 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 049 363</b>	<b>1 438 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 817 701</b>	<b>31 328 860</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Upplysningar första gången K3 tillämpas

Detta är det första räkenskapsåret som företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I samband med övergången har bolaget bytt metod för avskrivning av materiella anläggningstillgångar (byggnader) till komponentavskrivning. Detta innebär att byggnadens betydande komponenter med väsentligt olika nyttjandeperioder numera skrivs av separat, i stället för att hela byggnaden skrivs av med en enhetlig procentsats.

#### Immateriella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar tas upp till deras anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>Procent</i>
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	20

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagens byggnader har fördelats på komponenter.

	<i>Procent</i>
Byggnader	1-5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%
Övriga materiella anläggningstillgångar	5%

## Not 2 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Specifikation av koncernbidrag</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 600 000	
<b>Summa</b>	<b>-2 600 000</b>	
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 600 000</b>	

## Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 049 040	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		1 049 040
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 049 040</b>	<b>1 049 040</b>
Ingående avskrivningar	-7 332	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-209 808	-7 332
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-217 140</b>	<b>-7 332</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>831 900</b>	<b>1 041 708</b>

### Kommentar till not

Tillgången avser anslutningskostnad för el

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 702 396	28 056 832
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	-193 961	1 645 564
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>29 508 435</b>	<b>29 702 396</b>
Ingående avskrivningar	-776 417	-485 555
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-250 812	-290 862
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 027 229</b>	<b>-776 417</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 481 206</b>	<b>28 925 979</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	174 557	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>174 557</b>	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-30 459	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 459</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>144 098</b>	

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	1 400 000

### Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Kostnader bokslut och revision	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>1 420 000</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	Capsul Fastigheter AB	559436-1155	Stockholm

### Kommentar till not

Moderföretaget Capsul Fastigheter AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Capsul AB, 559261-3979. Ingen koncernredovisning upprättas av koncernmodern med hänsyn till ÅRL 7 kap §3.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

Haninge

Hans Andersson 2026-03-31  
Hans Andersson Datum  
Verkställande direktör

Carin Andersson 2026-03-31  
Carin Andersson Datum  
Styrelseledamot

Dennis Andersson 2026-03-31  
Dennis Andersson Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01

Hanna Rexhammar  
Hanna Rexhammar  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB, org.nr 559175-0806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Rudan 1:2 ABs finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB enligt god revisionssed 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.

### Övrig upplysning

Företagets finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 reviderades av en annan revisor som i sin revisors rapport daterad den 16 maj 2025 lämnade ett omodifierat uttalande om dessa rapporter.

### 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 misstag.

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

### 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 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 Fastighetsbolaget Rudan 1:2 AB 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2026-04-01

*Hanna Maria Rexhammar*  
Hanna Maria Rexhammar  
Auktoriserad revisor