

Årsredovisning för
Rottneby Invest & Förvaltning AB

559202-4847

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-23.
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

Björn Forsman
Styrelseledamot

2026-03-23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rottneby Invest & Förvaltning AB, 559202-4847, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning av egna industrilokaler. Företaget är helägt dotterföretag till Nordisk Textil AB, org-nr 559068-1176.

Under februari 2026 har företaget bytt namn från Rosahuset Fastigheter AB till Rottneby Invest & Förvaltning AB.

Styrelsen har sitt säte i Falun.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	595	613	619	404
Resultat efter finansiella poster	144	135	201	79
Soliditet %	7,8	4,7	4,6	4,4

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	126 209	999
Balanseras i ny räkning		998	-999
Årets resultat			107 179
Belopp vid årets utgång	50 000	127 207	107 179

Kommentar

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 110 000 kr (110 000 kr).

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	127 207
Årets resultat	107 179
Summa	234 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Återbetalning av aktieägartillskott	110 000
Balanseras i ny räkning	124 386
Summa	234 386

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		595 000	612 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		595 000	612 598
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-169 295	-145 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 260	-115 747
Summa rörelsekostnader		-283 555	-260 786
Rörelseresultat		311 445	351 812
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		192	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 212	-217 298
Summa finansiella poster		-167 020	-217 045
Resultat efter finansiella poster		144 425	134 767
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-124 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-124 000
Resultat före skatt		144 425	10 767
Skatter			
Skatt på årets resultat		-37 246	-9 768
Årets resultat		107 179	999

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	3 591 766	3 706 026
Summa materiella anläggningstillgångar		3 591 766	3 706 026
Summa anläggningstillgångar		3 591 766	3 706 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 583	27 110
Summa kortfristiga fordringar		13 583	27 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		48 927	20 760
Summa kassa och bank		48 927	20 760
Summa omsättningstillgångar		62 510	47 870
SUMMA TILLGÅNGAR		3 654 276	3 753 896

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		127 207	126 209
Årets resultat		107 179	999
Summa fritt eget kapital		234 386	127 208
Summa eget kapital		284 386	177 208
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,6	1 791 000	1 901 000
Skulder till koncernföretag		562 058	562 058
Övriga skulder	4,6	707 220	827 220
Summa långfristiga skulder		3 060 278	3 290 278
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	120 000	120 000
Skulder till koncernföretag		0	15 000
Skatteskulder		17 746	0
Övriga skulder	6	144 709	133 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 157	17 999
Summa kortfristiga skulder		309 612	286 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 654 276	3 753 896

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25
<hr/>	
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kommentar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Ovanstående avskrivningstider tillämpas.

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	4 602 218	4 602 218
Utgående anskaffningsvärden	4 602 218	4 602 218
Ingående avskrivningar	-896 192	-781 932
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-114 260	-114 260
Utgående avskrivningar	-1 010 452	-896 192
Redovisat värde	3 591 766	3 706 026

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 200	8 200
Utgående anskaffningsvärden	8 200	8 200
Ingående avskrivningar	-8 200	-6 713
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	0	-1 487
Utgående avskrivningar	-8 200	-8 200
Redovisat värde	0	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 083 780	1 073 780

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 525 000	5 525 000
Summa ställda säkerheter	5 525 000	5 525 000

Not 6 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Banklån, långfristig del		1 791 000	1 901 000
Banklån, kortfristig del		120 000	120 000
Summa banklån		1 911 000	2 021 000
Skulder till övriga, långfristig del		707 220	827 220
Skulder till övriga, kortfristig del		120 000	120 000
Summa skulder till övriga		827 220	947 220

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-23

Falun

Björn Forsman

2026-03-23

Björn Forsman
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

Ola Almquist

Ola Almquist

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rottneby Invest & Förvaltning AB
Org.nr 559202-4847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rottneby Invest & Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rottneby Invest & Förvaltning ABs finansiella ställning per den 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 Rottneby Invest & Förvaltning 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rottneby Invest & Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Rottneby Invest & Förvaltning 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 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

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun 2026-03-23

Ola Almquist

Ola Almquist
Auktoriserad revisor