

**Årsredovisning**  
för  
**Rothea Fastighetsutveckling AB**  
559194-0266

Räkenskapsåret  
2023-10-01 - 2024-09-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-03.  
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:**

Per Ganstrand, Styrelseledamot  
2024-12-10

Styrelsen för Rothea Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag köpa, förvalta och sälja fastigheter, hela eller delar av fastigheter eller fastighetsprojekt. Bolaget skall dessutom idka konsultverksamhet inom ovanstående områden, företrädesvis gentemot dotterbolag och därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inga anställda.

Bolaget har finansierat sin verksamhet med ägarlån. Dessa lån går sedan vidare till dotterbolag för dessas fastighetsförvärv.

Företaget har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Marknaden för fastighetsutveckling har under året präglats av fortsatt låg aktivitet. Rothea har använt året till relationsbyggen och planering. Nyttig verksamhet för framtiden som ändå inte har fört med sig konsumtion av likviditet. Vi har genom detta agerande lyckats begränsa vårt likvida utflöde till 1 msk, varav lejonparten använts för utredningar i dotterbolaget Väse Invest AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	638	-167	29	-206
Soliditet (%)	99,2	98,2	3,0	3,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	465 000	13 447 500	6 258	901 946	<b>14 820 704</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			901 946	-901 946	<b>0</b>
Årets resultat				-84 359	<b>-84 359</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>465 000</b>	<b>13 447 500</b>	<b>908 204</b>	<b>-84 359</b>	<b>14 736 345</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	13 447 500
balanserad vinst	908 204
årets förlust	-84 359
	<b>14 271 345</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	14 271 345
	<b>14 271 345</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-172 774	-358 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-172 774</b>	<b>-358 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-172 774</b>	<b>-358 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	480 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		811 028	184 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		1	-472 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>811 029</b>	<b>192 055</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>638 255</b>	<b>-166 710</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 360 000
Lämnade koncernbidrag		-780 974	-196 918
Förändring av periodiseringsfonder		58 360	-58 360
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-722 614</b>	<b>1 104 722</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84 359</b>	<b>938 012</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-36 066
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 359</b>	<b>901 946</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-09-30

2023-09-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

2

0

70 590

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**0**

**70 590**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

112 968

112 968

Fordringar hos koncernföretag

4

10 000 000

10 000 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**10 112 968**

**10 112 968**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 112 968**

**10 183 558**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 846 514

2 047 077

Övriga fordringar

11

10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 953

98 427

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 858 478**

**2 145 514**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 876 892

2 805 172

**Summa kassa och bank**

**1 876 892**

**2 805 172**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 735 370**

**4 950 685**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 848 338**

**15 134 243**

## Balansräkning

Not  
1

2024-09-30

2023-09-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

465 000

465 000

**Summa bundet eget kapital**

**465 000**

**465 000**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

13 447 500

13 447 500

Balanserat resultat

908 204

6 258

Årets resultat

-84 359

901 946

**Summa fritt eget kapital**

**14 271 344**

**14 355 704**

**Summa eget kapital**

**14 736 344**

**14 820 704**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

58 360

**Summa obeskattade reserver**

**0**

**58 360**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 499

92 024

Skulder till koncernföretag

55 893

82 090

Skatteskulder

8 602

36 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

35 000

45 000

**Summa kortfristiga skulder**

**111 994**

**255 180**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 848 338**

**15 134 243**

## 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.

Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till undantagsregelna i årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

#### 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.

### Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	70 590	0
Inköp	6 131	70 590
Omklassificeringar	-76 721	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>70 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>70 590</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

Dotterbolagen utgörs av Rotea Projekt 14 AB (559206-0676), Rotea Projekt 15 AB (559336-8151) samt Väse Invest AB (559340-5714).

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	112 968	2 200 000
Inköp	0	12 968
Försäljningar	0	-2 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 968</b>	<b>112 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 968</b>	<b>112 968</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 000 000	0
Tillkommande fordringar	0	10 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Strängnäs 2024-11-15

*Per Ganstrand*  
Per Ganstrand  
Ordförande

*Rolf Dickson Könberg*  
Rolf Dickson Könberg

*Henrik Haglund*  
Henrik Haglund

*Tor-Björn Johansson*  
Tor-Björn Johansson

*Peter Servin*  
Peter Servin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-15

*Johan Rudengren*  
Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Rothea Fastighetsutveckling AB**  
Org.nr 559194-0266

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rothea Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rothea Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 2024-09-30 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 Rothea Fastighetsutveckling 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 Rothea Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Rothea Fastighetsutveckling 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna 2024-11-15

*Johan Rudengren*

---

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor