

Årsredovisning

för

Rundgången Fastighet AB

556745-0332

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16.

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:

Patrik Ivarsson, Styrelseledamot

2026-03-17

Styrelsen för Rundgången Fastighet 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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 96% av Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860 samt 4% av Kopparåsen Invest AB, 559097-5321. Järngrinden Fastighets AB ägs i sin tur till 100% av Järngrinden AB, 556645-7221.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 723	1 806	2 035	1 071	0
Resultat efter finansiella poster	555	365	826	17 817	1 003
Balansomslutning	28 086	26 086	26 831	26 723	4 573
Soliditet (%)	54,5	55,9	53,7	51,9	18,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	14 834 229	-580 448	14 353 781
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-580 448	580 448	0
Erhållna aktieägartillskott		1 013 461		1 013 461
Årets resultat			-67 163	-67 163
Belopp vid årets utgång	100 000	15 267 242	-67 163	15 300 079

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 267 242
årets förlust	-67 163
	15 200 079
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 200 079
	15 200 079

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
Rörelsens intäkter	1		
Hysesintäkter		1 722 592	1 805 669
		1 722 592	1 805 669
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-522 763	-582 038
Övriga externa kostnader		-59 989	-76 050
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-171 986	-171 439
		-754 738	-829 527
Rörelseresultat		967 854	976 142
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	27 911	13 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-441 155	-624 048
		-413 244	-610 989
Resultat efter finansiella poster		554 610	365 153
Bokslutsdispositioner	4	-990 399	-946 400
Resultat före skatt		-435 789	-581 247
Skatt på årets resultat		368 626	799
Årets resultat		-67 163	-580 448

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

24 153 038

24 270 049

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

1 087 873

1 087 873

25 240 911

25 357 922

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

7

368 626

0

368 626

0

Summa anläggningstillgångar

25 609 537

25 357 922

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

375 495

343 600

Fordringar hos koncernföretag

984 233

0

Aktuella skattefordringar

126 698

19 438

Övriga fordringar

346

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 387

10 294

1 500 159

373 332

Kassa och bank

976 203

355 105

Summa omsättningstillgångar

2 476 362

728 437

SUMMA TILLGÅNGAR

28 085 899

26 086 359

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 267 242	14 834 228
Årets resultat		-67 163	-580 448
		15 200 079	14 253 780
Summa eget kapital		15 300 079	14 353 780
Obeskattade reserver		0	286 000
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		11 830 000	0
Summa långfristiga skulder		11 830 000	0
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		280 000	7 580 000
Skulder till koncernföretag		0	3 385 671
Övriga skulder		194 005	64 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		481 815	416 700
Summa kortfristiga skulder		955 820	11 446 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 085 899	26 086 359

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att säkerställa meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter för jämförelseåret analyserats för att identifiera väsentliga skillnader i redovisningen vid övergång till K3. Inga sådana väsentliga skillnader har identifierats som föranlett omräkning av jämförelseåret eller av flerårsöversikten.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Avskrivningar.

En omfördelning av fastighetskostnader från övriga externa kostnader har gjorts i syfte att möta koncernens uppställningsform.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	85 år
Stomkompletteringar och innerväggar	85 år
Fasad	80 år
Yttertak	75 år
Inre ytskikt och hyresgästanpassningar	50 år
Värme, sanitet, ventilation och el	23-25 år
Styr och övervakning	10 år
Övrigt	100 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser.

Uppskjuten skatt i bolaget är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokföringsmässiga värden på fastigheter.

Inköp och försäljning avseende koncernföretag

Inköp från koncernföretag har gjorts med 79 328 kr (125 366 kr).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper gör styrelsen och företagsledningen vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	21 311	0
Ränteintäkter, övriga	6 600	13 059
	27 911	13 059

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-58 469	-198 147
Räntekostnader, övriga	-382 686	-425 901
	-441 155	-624 048

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-1 276 399	-1 016 400
Återföring av periodiseringsfonder	286 000	70 000
	-990 399	-946 400

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 502 933	26 502 933
Inköp	54 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 557 908	26 502 933
Ingående avskrivningar	-442 884	-271 445
Årets avskrivningar	-171 986	-171 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-614 870	-442 884
Ingående nedskrivningar	-1 790 000	-1 790 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 790 000	-1 790 000
Utgående redovisat värde	24 153 038	24 270 049

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 087 873	1 087 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 087 873	1 087 873
Utgående redovisat värde	1 087 873	1 087 873

Not 7 Uppskjuten skattfordran

	2025-12-31	2024-12-31
Tillkommande fordringar	368 626	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 626	0
Utgående redovisat värde	368 626	0

Not 8 Långfristiga skulder

Bolaget har inte några långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 830 000	0
	11 830 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	280 000	7 580 000
	280 000	7 580 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 250 000	9 570 000
	12 250 000	9 570 000

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där Rundgången Fastighet AB ingår och koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB, 556645-7221, Borås.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson
Ordförande
2026-03-10

Tobias Johannesson
Tobias Johannesson

2026-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rundgången Fastighet AB, org.nr 556745-0332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rundgången Fastighet AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rundgången Fastighet ABs 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 för Rundgången Fastighet AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rundgången Fastighet AB enligt god revisionsssed 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 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 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

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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Rundgången Fastighet AB 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rundgången Fastighet AB 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.

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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor