

Årsredovisning
för
RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag
556504-2610

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-30.
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:

Glenn Buskens, Styrelseledamot
2026-03-31

Styrelsen för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Borås kommun, Västra Götaland.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Vättersnäs Borås AB, org nr 556873-8537, som ingår i Vättersnäs-koncernen med Vättersnäs Förvaltnings AB, org nr 556576-0294, som moderföretag.

Vättersnäs Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 612	11 028	10 366	9 556	9 423
Resultat efter finansiella poster	2 417	3 876	3 184	4 109	5 080
Soliditet (%)	7,9	9,4	9,1	6,9	4,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 000	80 000	125 091	2 778 925	3 384 016
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 800 000		-2 800 000
Balanseras i ny räkning			2 778 925	-2 778 925	0
Årets resultat				1 692 881	1 692 881
Utgående balans	400 000	80 000	104 016	1 692 881	2 276 897

Aktiekapitalet består av 4000 aktier á 100kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	104 016
årets vinst	1 692 881
	1 796 897
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (425 kronor per aktie)	1 700 000
i ny räkning överföres	96 897
	1 796 897

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
Hysesintäkter		9 611 619 9 611 619	11 027 690 11 027 690
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 257 774	-3 991 984
Administrationskostnader		-50 745	-54 850
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 019 141	-987 433
Summa rörelsens kostnader		-5 327 660	-5 034 267
Rörelseresultat		4 283 959	5 993 423
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		46 835	474 927
Räntekostnader		-1 913 757	-2 592 514
Resultat finansiella poster		-1 866 922	-2 117 587
Resultat efter finansiella poster		2 417 037	3 875 836
Bokslutsdispositioner	2	-184 313	-348 312
Resultat före skatt		2 232 724	3 527 524
Skatt på årets resultat		-539 843	-748 599
Årets resultat		1 692 881	2 778 925

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3	39 161 941	39 275 354
Byggnadsinventarier	4	3 723 545	3 827 568
		42 885 486	43 102 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	11 197 343	12 487 975
		11 197 343	12 487 975
Summa anläggningstillgångar		54 082 829	55 590 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 674	116 526
Övriga fordringar		0	135 715
		81 674	252 241
<i>Kassa och bank</i>		2 515 363	2 863 098
Summa omsättningstillgångar		2 597 037	3 115 339
SUMMA TILLGÅNGAR		56 679 866	58 706 236

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Reservfond		80 000	80 000
		480 000	480 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		104 016	125 091
Årets resultat		1 692 881	2 778 925
		1 796 897	2 904 016
Summa eget kapital		2 276 897	3 384 016
Obeskattade reserver	6	2 747 441	2 563 128
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	2 950 706	2 888 099
Summa avsättningar		2 950 706	2 888 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	5 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	41 630 000	42 110 000
Leverantörsskulder		419 045	596 691
Aktuella skatteskulder		194 078	843 013
Övriga skulder		101 004	3 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		860 695	817 308
Summa kortfristiga skulder		43 204 822	44 370 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 679 866	58 706 236

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid. Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Materiala anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak & Fasad	20 år
Installationer	20 år
Inre underhåll	20 år
Lokalanpassningar	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder 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. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förändring av överavskrivningar	184 313	348 312
	184 313	348 312

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 301 524	53 651 958
Inköp	535 481	649 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 837 005	54 301 524
Ingående avskrivningar	-15 026 170	-14 391 236
Årets avskrivningar	-648 894	-634 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 675 064	-15 026 170
Utgående redovisat värde	39 161 941	39 275 354

Not 4 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 827 966	5 580 303
Inköp	266 224	247 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 094 190	5 827 966
Ingående avskrivningar	-2 000 398	-1 647 899
Årets avskrivningar	-370 247	-352 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 370 645	-2 000 398
Utgående redovisat värde	3 723 545	3 827 568

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 487 975	2 703 180
Tillkommande fordringar	0	9 784 795
Avgående fordringar	-1 290 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 197 343	12 487 975
Utgående redovisat värde	11 197 343	12 487 975

Not 6 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 747 441	2 563 128
	2 747 441	2 563 128

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	2 888 099	2 827 412
Årets avsättning redovisad i resultaträkningen	62 607	60 687
Belopp vid årets utgång	2 950 706	2 888 099

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2026 samt del av lån som kommer att amorteras under 2026.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	53 840 000	53 840 000
	53 840 000	53 840 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Göteborg

Glenn Buskens

Glenn Buskens

2026-03-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RHL Fastigheter i Borås AB, org.nr 556504-2610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RHL Fastigheter i Borås AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RHL Fastigheter i Borås 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 RHL Fastigheter i Borås 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 RHL Fastigheter i Borås 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 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 RHL Fastigheter i Borås 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 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 RHL Fastigheter i Borås 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 fortlopande 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 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.

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 30 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor