

# Årsredovisning

för

## Roseum Förvaltning Aktiebolag

556384-0510

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Roseum Förvaltning Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-07-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kiruna 2023-07-28  
  
Magnus Bäcktorp

Styrelsen för Roseum Förvaltning Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget registrerades 1989 och bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger och förvaltar 4 hyresfastigheter i Kiruna. Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighetsmästaren i Kiruna Aktiebolag, org nr 556652-9995, säte Kiruna.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 582	9 878	11 206	11 548
Resultat efter finansiella poster	3 852	4 005	7 774	3 617
Soliditet (%)	45,6	48,0	46,6	43,6
Balansomslutning	134 866	121 843	118 512	112 509

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	510 000	54 769 366	2 367 085	<b>57 646 451</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 367 085	-2 367 085	<b>0</b>
Årets resultat			2 273 553	<b>2 273 553</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>510 000</b>	<b>57 136 451</b>	<b>2 273 553</b>	<b>59 920 004</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	57 136 451
årets vinst	2 273 553
	<b>59 410 004</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	59 410 004
	<b>59 410 004</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 4

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		11 582 072	9 878 493
Övriga rörelseintäkter		14 307	1 840
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 596 379</b>	<b>9 880 333</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 394 760	-5 729 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 122 179	-1 122 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 516 939</b>	<b>-6 851 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 079 440</b>	<b>3 028 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 000	1 751 142
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 220	805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 234 499	-775 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 227 279</b>	<b>975 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 852 161</b>	<b>4 004 882</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-975 000	-1 012 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-975 000</b>	<b>-1 012 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 877 161</b>	<b>2 992 882</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-603 608	-625 797
<b>Årets resultat</b>		<b>2 273 553</b>	<b>2 367 085</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	56 723 196	57 845 375
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 723 196</b>	<b>57 845 375</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	51 781 026	49 776 026
Fordringar hos koncernföretag	5	11 950 000	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 731 026</b>	<b>49 776 026</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 454 222</b>	<b>107 621 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 927	36 791
Fordringar hos koncernföretag		0	5 950 000
Övriga fordringar		1 329 291	143 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 726	122 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 496 944</b>	<b>6 252 869</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 914 595	7 968 654
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 914 595</b>	<b>7 968 654</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 411 539</b>	<b>14 221 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 865 761</b>	<b>121 842 924</b>

**Balansräkning** Not 2022-12-31 2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

510 000

510 000

**Summa bundet eget kapital**

**510 000**

**510 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

57 136 451

54 769 366

Årets resultat

2 273 553

2 367 085

**Summa fritt eget kapital**

**59 410 004**

**57 136 451**

**Summa eget kapital**

**59 920 004**

**57 646 451**

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

1 987 000

1 012 000

**Summa obeskattade reserver**

**1 987 000**

**1 012 000**

**Långfristiga skulder**

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

69 603 922

60 078 875

**Summa långfristiga skulder**

**69 603 922**

**60 078 875**

**Kortfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

1 261 792

695 812

Leverantörsskulder

499 061

479 676

Skulder till koncernföretag

118 679

150 371

Skatteskulder

1 030

0

Övriga skulder

7 539

6 838

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 466 734

1 772 901

**Summa kortfristiga skulder**

**3 354 835**

**3 105 598**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**134 865 761**

**121 842 924**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50-75 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

#### 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 862 736	90 862 736
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 862 736</b>	<b>90 862 736</b>
Ingående avskrivningar	-33 017 361	-31 895 182
Årets avskrivningar	-1 122 179	-1 122 179
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 139 540</b>	<b>-33 017 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 723 196</b>	<b>57 845 375</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 956 000	42 456 000
Taxeringsvärden mark	13 801 000	12 154 000
	<b>69 757 000</b>	<b>54 610 000</b>

2023080106070

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	747 000	747 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>747 000</b>	<b>747 000</b>
Ingående avskrivningar	-747 000	-747 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-747 000</b>	<b>-747 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 776 026	0
Tillkommande	2 000 000	
Omklassificeringar		48 024 884
Resultatandel	5 000	1 751 142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 781 026</b>	<b>49 776 026</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 781 026</b>	<b>49 776 026</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	6 000 000	0
Omklassificeringar	5 950 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 950 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 950 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	48 024 884
Omklassificeringar	0	-48 024 884
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023080106071

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	64 556 754	57 295 627
	<b>64 556 754</b>	<b>57 295 627</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 70 865 714 kronor (60 774 687 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 603 922	60 078 875
	<b>69 603 922</b>	<b>60 078 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 261 792	695 812
	<b>1 261 792</b>	<b>695 812</b>

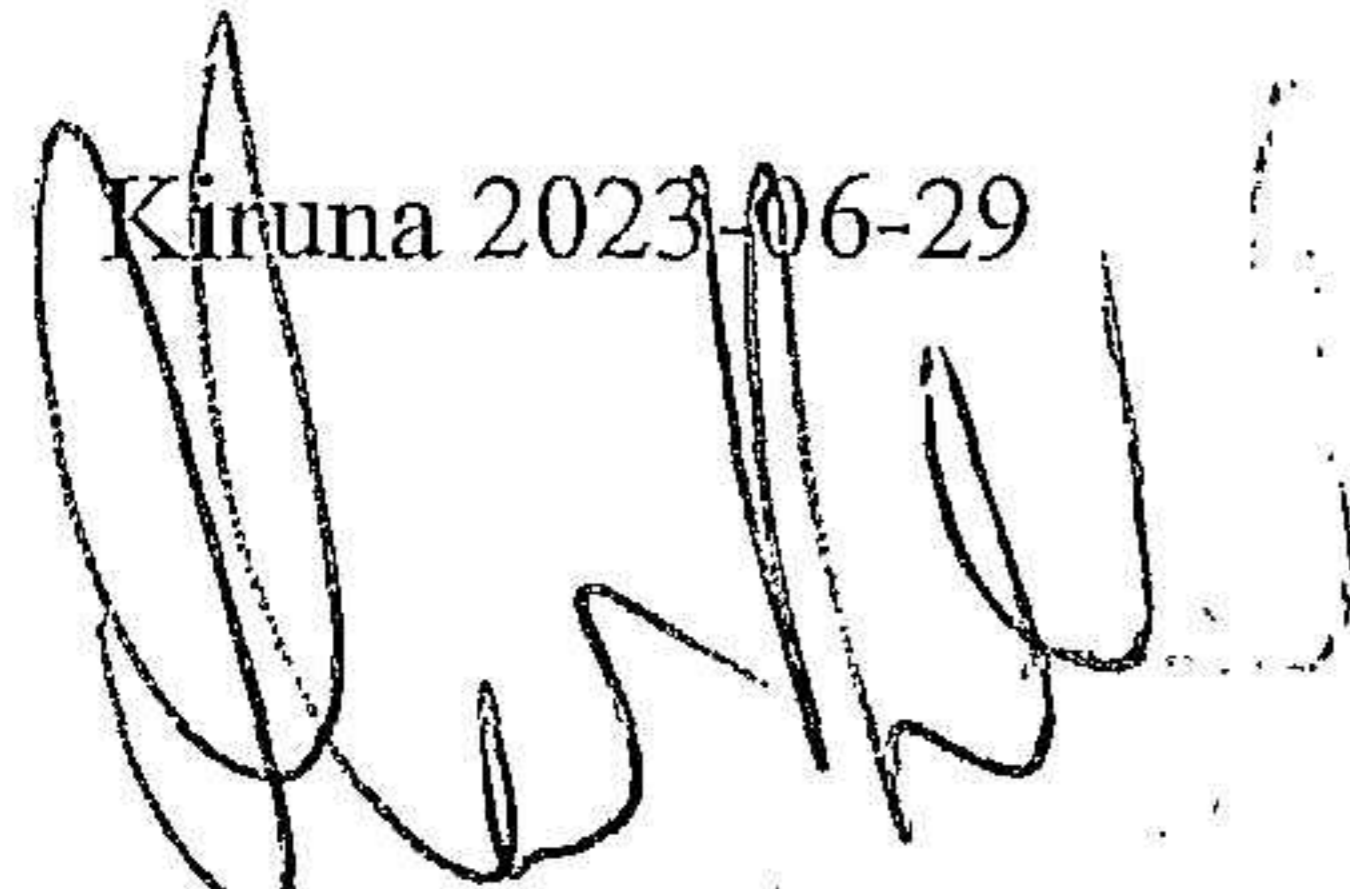
**Not 9 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 593 000	73 852 000
	<b>76 593 000</b>	<b>73 852 000</b>



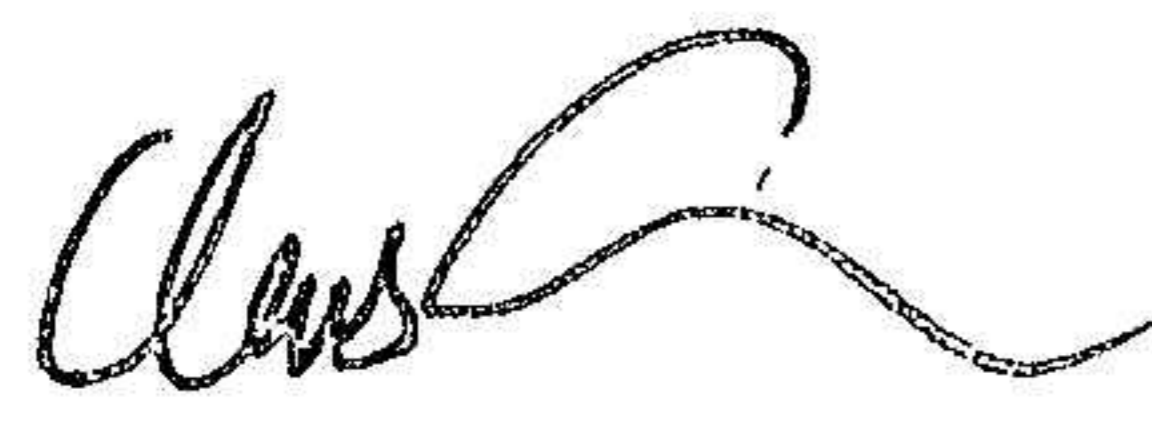
2023080106072

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kiruna 2023-06-29  
  
Magnus Bäcktorp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-10

Advise North AB

  
Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

# Audise

2023080106073

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Roseum Förvaltning Aktiebolag  
Org.nr 556384-0510

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Roseum Förvaltning Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Roseum Förvaltning Aktiebolags finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Roseum Förvaltning Aktiebolag 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 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*

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 revisions sed 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

# Aadvise

webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Roseum Förvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 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 Roseum Förvaltning Aktiebolag 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 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.

# Advise

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

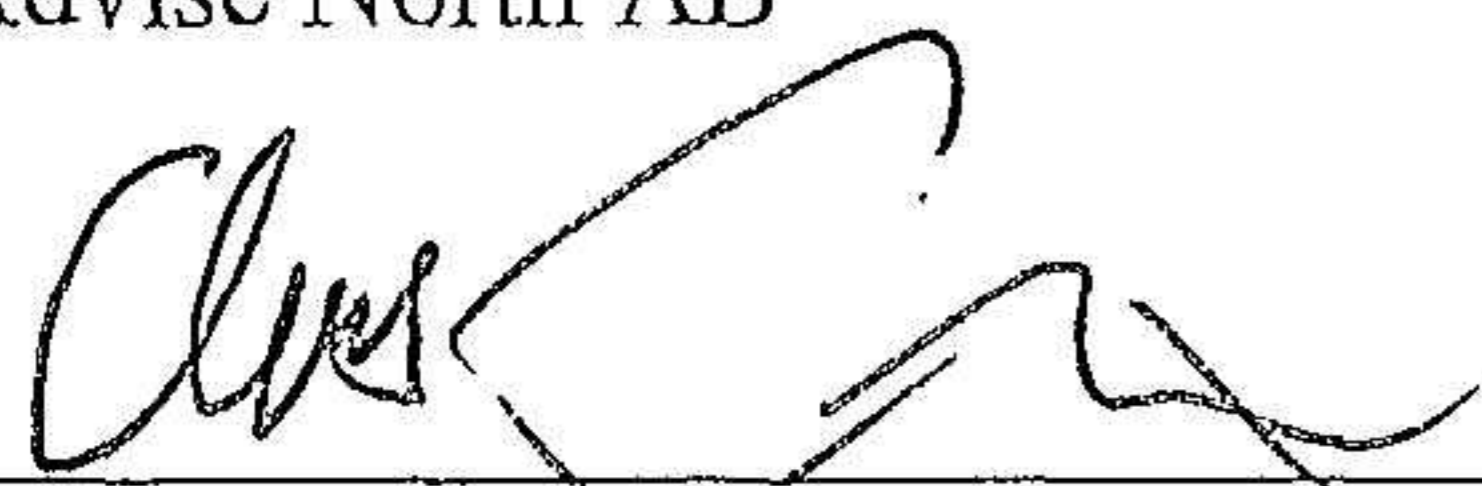
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Luleå 2023-07-10

Advise North AB



---

Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor