

**Årsredovisning**  
för  
**Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB**  
559315-6283

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-02.  
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:**

Anders Gidefjord, Styrelseledamot  
2026-03-03

Styrelsen för Rosenfredsgatan 14 Fastighets 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Varberg Bålverket 4.

Bolaget ägs till 100% av Andersson & Stenfastigheter AB (559314-8819).

Moderbolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti som gäller till och med 2027-12-31. Moderbolaget förbinder sig härmed att på anmodan från bolaget svara för att det egna kapitalet i bolaget, beräknat enligt 25 kap. 14 § aktiebolagslagen, uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	1 264	1 198	1 157	1 137
Resultat efter finansiella poster	-79	-366	-368	150
Soliditet (%)	1,2	0,5	2,2	2,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	439 680	-388 453	<b>101 227</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-388 453	388 453	<b>0</b>
Årets resultat			164 217	<b>164 217</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>51 227</b>	<b>164 217</b>	<b>265 444</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 227
årets vinst	164 217
	<b>215 444</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	215 444
	<b>215 444</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		1 263 777	1 197 864
Övriga rörelseintäkter		500	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 264 277</b>	<b>1 197 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-378 442	-337 691
Övriga externa kostnader		-91 578	-80 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 931	-163 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-633 951</b>	<b>-582 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 326</b>	<b>615 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-709 051	-981 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-709 041</b>	<b>-981 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78 715</b>	<b>-366 346</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		243 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-22 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>243 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>164 285</b>	<b>-388 346</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-68	-107
<b>Årets resultat</b>		<b>164 217</b>	<b>-388 453</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 051 844	22 215 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 051 844</b>	<b>22 215 775</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 051 844</b>	<b>22 215 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		904	894
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>904</b>	<b>894</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		205 363	180 724
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>205 363</b>	<b>180 724</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>206 267</b>	<b>181 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 258 111</b>	<b>22 397 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		51 227	439 680
Årets resultat		164 217	-388 453
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>215 444</b>	<b>51 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>265 444</b>	<b>101 227</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	16 464 993	0
Skulder till koncernföretag	4	5 072 671	5 159 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 537 664</b>	<b>5 159 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	260 000	16 984 993
Leverantörsskulder		32 688	16 844
Skatteskulder		33 717	16 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 598	118 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455 003</b>	<b>17 137 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 258 111</b>	<b>22 397 393</b>

## 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 100 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-156 525	-144 618
Övriga räntekostnader	-552 526	-837 009
	<b>-709 051</b>	<b>-981 627</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 768 200	22 768 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 768 200</b>	<b>22 768 200</b>
Ingående avskrivningar	-552 425	-388 494
Årets avskrivningar	-163 931	-163 931
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-716 356</b>	<b>-552 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 051 844</b>	<b>22 215 775</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

Inga skulder till kreditinstitut förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner.

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 725 tkr (16 985 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 464 993	0
	<b>16 464 993</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	260 000	16 984 993
	<b>260 000</b>	<b>16 984 993</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 563 000	18 563 000
	<b>18 563 000</b>	<b>18 563 000</b>

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För räkenskapsåret 2026 kommer byte ske från K2-regelverket (BFNAR 2016:10) till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Detta kommer bland annat innebära att fastigheter delas in i komponenter, vilket påverkar avskrivningsbeloppen för 2026 och framåt.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Göteborg

*Anders Gidefjord*  
Anders Gidefjord  
Ordförande  
2026-03-02

*Magnus Andersson*  
Magnus Andersson  
2026-03-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB, org.nr 559315-6283

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rosenfredsgatan 14 Fastighets 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 Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB.

### 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 Rosenfredsgatan 14 Fastighets 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens 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 Rosenfredsgatan 14 Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rosenfredsgatan 14 Fastighets 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 2 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor