

Årsredovisning
för
Rotorn Fastigheter AB
559393-3285

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 Rotorn Fastigheter 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

Rotorn Fastigheter AB är sedan 2022-10-03 ett helägt dotterföretag till Järngrinden Fastighets Holding AB. Järngrinden Fastighets Holding AB ägs till 96% av Järngrinden Fastighets AB och till 4% av Kopparåsen Invest AB. Järngrinden Fastighets AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Järngrinden AB. Moderföretag för den minsta koncern i vilken koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (5 mån)
Nettoomsättning	5 836	5 597	4 866	1 120
Resultat efter finansiella poster	3 338	3 383	2 899	527
Soliditet (%)	1	1	1	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	259 552	108 500	393 052
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		108 500	-108 500	0
Årets resultat			-252 619	-252 619
Belopp vid årets utgång	25 000	368 052	-252 619	140 433

Aktiekapitalet består av 250 aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	368 052
årets förlust	-252 619
	115 433
disponeras så att	
i ny räkning överföres	115 433
	115 433

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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			
Nettoomsättning		5 836 028	5 597 396
Övriga rörelseintäkter		109 459	0
		5 945 487	5 597 396
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 108 249	-1 484 801
Övriga externa kostnader		-80 212	-441 616
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 175	-98 504
		-2 324 636	-2 024 921
Rörelseresultat		3 620 851	3 572 475
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	676 008	1 173 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-958 443	-1 363 478
		-282 435	-189 827
Resultat efter finansiella poster		3 338 416	3 382 648
Bokslutsdispositioner	4	-3 539 440	-3 270 550
Resultat före skatt		-201 024	112 098
Skatt på årets resultat		-51 595	-3 598
Årets resultat		-252 619	108 500

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 166 951	6 298 606
Inventarier, verktyg och installationer	6	860 883	55 796
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	675 456	0
		7 703 290	6 354 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	16 016 576	18 895 972
		16 016 576	18 895 972
Summa anläggningstillgångar		23 719 866	25 250 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 205 557	0
Aktuella skattefordringar		104 408	0
Övriga fordringar		26 429	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 762	243 918
		2 590 156	244 290
<i>Kassa och bank</i>		1 117 978	1 094 592
Summa omsättningstillgångar		3 708 134	1 338 882
SUMMA TILLGÅNGAR		27 428 000	26 589 256

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		368 052	259 552
Årets resultat		-252 619	108 500
		115 433	368 052
Summa eget kapital		140 433	393 052
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		55 193	0
Summa avsättningar		55 193	0
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		5 150 000	19 606 500
Summa långfristiga skulder		5 150 000	19 606 500
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	9	19 606 500	5 680 000
Leverantörsskulder		272 878	313 055
Aktuella skatteskulder		0	141 795
Övriga skulder		581 694	207 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 621 302	247 082
Summa kortfristiga skulder		22 082 374	6 589 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 428 000	26 589 256

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsår tillämpas:

Stomme och grund	50 år
Stomkompletteringar, innerväggar	40 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	40 år
Värme, sanitet	20 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	20 år
Inventarier	10 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

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. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	660 044	1 115 813
Övriga ränteintäkter	15 964	57 838
	676 008	1 173 651

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	958 443	1 363 478
	958 443	1 363 478

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	3 539 440	3 270 550
	3 539 440	3 270 550

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 510 000	6 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 510 000	6 510 000
Ingående avskrivningar	-211 394	-117 298
Årets avskrivningar	-131 655	-94 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 049	-211 394
Utgående redovisat värde	6 166 951	6 298 606
Bokfört värde byggnader	4 361 728	4 493 383
Bokfört värde mark	1 805 223	1 805 223
	6 166 951	6 298 606

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 204	0
Inköp	824 607	60 204
Försäljningar/utrangeringar	-15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869 811	60 204
Ingående avskrivningar	-4 408	0
Årets avskrivningar	-4 520	-4 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 928	-4 408
Utgående redovisat värde	860 883	55 796

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	1 500 063	0
Omklassificeringar	-824 607	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675 456	0
Utgående redovisat värde	675 456	0

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 895 972	18 850 709
Tillkommande fordringar	4 199 484	3 315 813
Avgående fordringar	-7 078 880	-3 270 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 016 576	18 895 972
Utgående redovisat värde	16 016 576	18 895 972

Not 9 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 150 000	19 606 500
	5 150 000	19 606 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 606 500	5 680 000
	19 606 500	5 680 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

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

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson
Ordförande
2026-03-10

Tobias Johannesson
Tobias Johannesson
2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rotorn Fastigheter AB, org.nr 559393-3285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rotorn Fastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rotorn Fastigheter 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 Rotorn Fastigheter 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 Rotorn Fastigheter 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 Rotorn Fastigheter 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 Rotorn Fastigheter 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor