

**Årsredovisning**  
för  
**Rosen Fastighets AB**  
559379-6310  
Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Rosen Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

MALMÖ den 20 mars 2026

Sanel Sitarevic



Styrelsen för Rosen 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

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av egen fastighet. Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (8 mån)
Nettoomsättning	827	779	707	273
Resultat efter finansiella poster	204	175	142	-153
Soliditet (%)	7,2	4,7	2,5	0,8

### 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	80 918	104 539	<b>235 457</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		104 539	-104 539	<b>0</b>
Årets resultat			119 056	<b>119 056</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>185 457</b>	<b>119 056</b>	<b>354 513</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	185 457
årets vinst	119 056
	<b>304 513</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	304 513
	<b>304 513</b>

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

2026032606567

## Resultaträkning

Not                      2025-01-01                      2024-01-01  
                                 -2025-12-31                      -2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	827 628	779 289
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>827 628</b>	<b>779 289</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-352 828	-279 682
Personalkostnader	-7 175	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-98 429	-98 429
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-458 432</b>	<b>-378 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>369 196</b>	<b>401 178</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	104	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	-165 373	-226 701
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-165 269</b>	<b>-226 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>203 927</b>	<b>174 817</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-52 000	-43 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-52 000</b>	<b>-43 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>151 927</b>	<b>131 817</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-32 871	-27 278
<b>Årets resultat</b>	<b>119 056</b>	<b>104 539</b>

2

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

5 859 325

5 957 754

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**5 859 325**

**5 957 754**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 859 325**

**5 957 754**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

13 530

0

Fordringar hos koncernföretag

54 500

109 000

Övriga fordringar

6 942

29 208

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 000

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**77 972**

**138 208**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

409 492

245 613

**Summa kassa och bank**

**409 492**

**245 613**

**Summa omsättningstillgångar**

**487 464**

**383 821**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 346 789**

**6 341 575**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

185 457

80 918

Årets resultat

119 056

104 539

**Summa fritt eget kapital**

**304 513**

**185 457**

**Summa eget kapital**

**354 513**

**235 457**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

131 000

79 000

**Summa obeskattade reserver**

**131 000**

**79 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 847 990

3 031 770

Skulder till koncernföretag

2 645 816

2 645 816

**Summa långfristiga skulder**

**5 493 806**

**5 677 586**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

183 780

183 780

Skatteskulder

55 369

86 380

Övriga skulder

85 238

49 829

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

43 083

29 543

**Summa kortfristiga skulder**

**367 470**

**349 532**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**6 346 789**

**6 341 575**

2026032606570

## 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 2 %

### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 675 000	3 675 000
	<b>3 675 000</b>	<b>3 675 000</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 195 623	6 195 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 195 623</b>	<b>6 195 623</b>
Ingående avskrivningar	-237 869	-139 440
Årets avskrivningar	-98 429	-98 429
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-336 298</b>	<b>-237 869</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 859 325</b>	<b>5 957 754</b>

Årsredovisningen beslutades den 20 mars 2026

MALMÖ

Sanel Sitarevic

S. S

2026-03-20

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2026

  
Ronny Gummesson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosen Fastighets AB, org.nr 559379-6310

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rosen Fastighets AB för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rosen 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Rosen Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rosen Fastighets AB för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Rosen Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

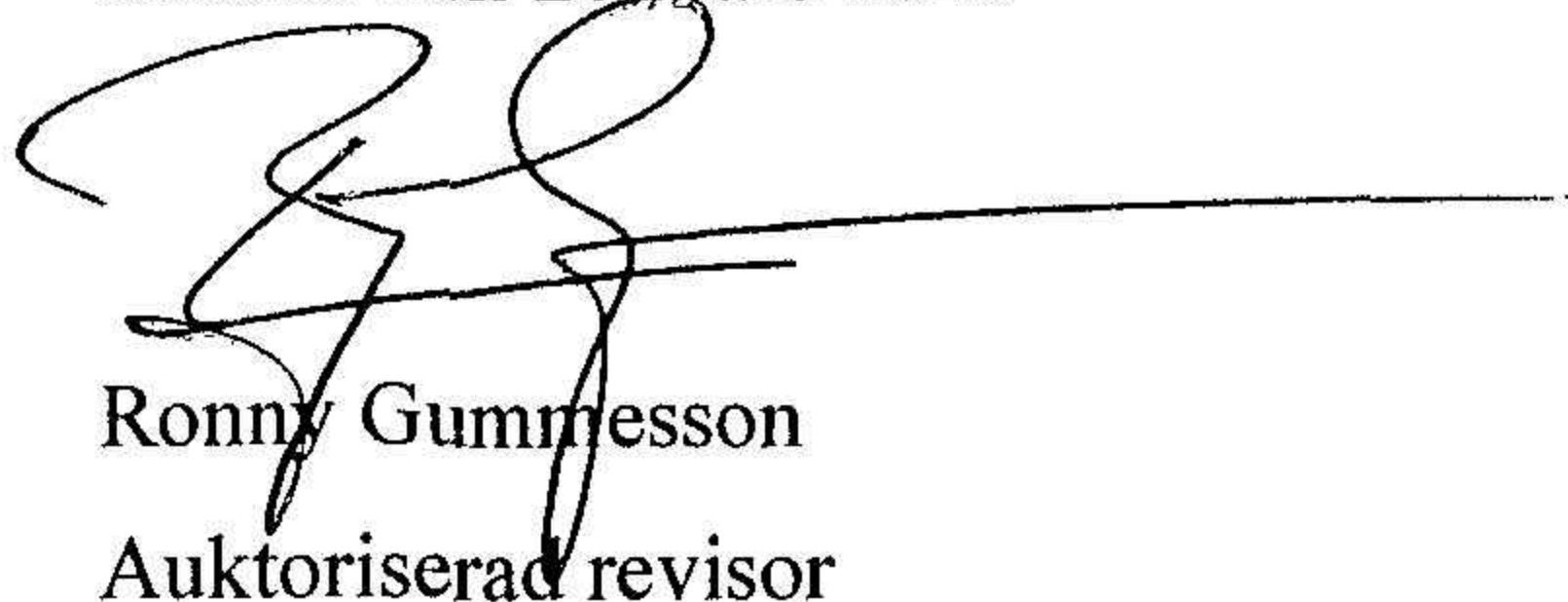
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 20 mars 2026



Ronny Gummesson  
Auktoriserad revisor