


Årsredovisning
för
RZ Fastigheter i Karlstad AB
556933-8030
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i RZ Fastigheter i Karlstad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Karlstad den 2 juni 2023


Per Östman

Årsredovisning
för
RZ Fastigheter i Karlstad AB

556933-8030

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för RZ Fastigheter i Karlstad AB 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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 575	7 696	7 262	4 866	4 118
Resultat efter finansiella poster	3 664	3 564	3 126	961	300
Balansomslutning	45 169	39 728	38 980	39 192	39 498
Soliditet (%)	27	24	17	10	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 031 492	1 928 377	7 009 869
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 928 377	-1 928 377	0
Årets resultat			2 101 115	2 101 115
Belopp vid årets utgång	50 000	6 959 869	2 101 115	9 110 984

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 959 869
årets vinst	2 101 115
	9 060 984
disponeras så att i ny räkning överföres	9 060 984
	9 060 984

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 575 439	7 696 357
		7 575 439	7 696 357
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 571 455	-1 843 956
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 917 959	-1 806 164
		-3 489 414	-3 650 120
Rörelseresultat		4 086 025	4 046 237
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6 540	1 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-428 693	-483 717
		-422 153	-481 823
Resultat efter finansiella poster		3 663 872	3 564 414
Bokslutsdispositioner	4	-1 009 000	-1 133 000
Resultat före skatt		2 654 872	2 431 414
Skatt på årets resultat	5	-553 757	-503 037
Årets resultat		2 101 115	1 928 377

M

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 672 331	35 975 704
		37 672 331	35 975 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	5 510 000	0
		5 510 000	0
Summa anläggningstillgångar		43 182 331	35 975 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		398 216	68 836
Övriga fordringar		70 824	16 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 991	274 785
		581 031	359 806
<i>Kassa och bank</i>		1 405 751	3 392 148
Summa omsättningstillgångar		1 986 782	3 751 954
SUMMA TILLGÅNGAR		45 169 113	39 727 658

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000 50 000
50 000 50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 959 869 5 031 492

Årets resultat

2 101 115 1 928 377

9 060 984 6 959 869

Summa eget kapital

9 110 984 7 009 869

Obeskattade reserver

8 3 964 000 2 955 000

Avsättningar

9

Uppskjuten skatteskuld

3 540 758 3 738 719

Summa avsättningar

3 540 758 3 738 719

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11 22 729 750 18 332 750

Skulder till koncernföretag

2 356 467 3 534 699

Summa långfristiga skulder

25 086 217 21 867 449

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11 1 403 000 1 113 000

Leverantörsskulder

116 905 722 282

Skulder till koncernföretag

1 298 703 1 193 105

Aktuella skatteskulder

269 382 672 433

Övriga skulder

255 686 216 238

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

123 478 239 563

Summa kortfristiga skulder

3 467 154 4 156 621

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 169 113 39 727 658

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-25 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000

Not Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-Gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Moderbolaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är RZ Pervision AB (556370-1043) med säte i Göteborg.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	6 540	0
	6 540	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-100 154	-128 433
Övriga räntekostnader	-328 539	-355 284
	-428 693	-483 717

A

Q

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-1 216 000	-1 133 000
Återföring av periodiseringsfonder	207 000	0
	-1 009 000	-1 133 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-751 718	-700 997
Förändring av uppskjuten skatt	197 961	197 960
Totalt redovisad skatt	-553 757	-503 037

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 838 051	47 366 034
Inköp	3 614 586	1 472 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 452 637	48 838 051
Ingående avskrivningar	-12 862 347	-11 056 183
Årets avskrivningar	-1 917 959	-1 806 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 780 306	-12 862 347
Utgående redovisat värde	37 672 331	35 975 704

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	5 510 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 510 000	0
Utgående redovisat värde	5 510 000	0

J

K

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	207 000
Periodiseringsfond 2017	113 000	113 000
Periodiseringsfond 2019	480 000	480 000
Periodiseringsfond 2020	1 022 000	1 022 000
periodiseringsfond 2021	1 133 000	1 133 000
Periodiseringsfond 2022	1 216 000	0
	3 964 000	2 955 000

Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt på infusionerat koncernmässigt övervärde i byggnad & mark		
Belopp vid årets ingång	3 738 719	3 936 679
Under året återförda belopp	-197 961	-197 960
	3 540 758	3 738 719

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga lån till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	17 117 750	13 880 750
	17 117 750	13 880 750

J

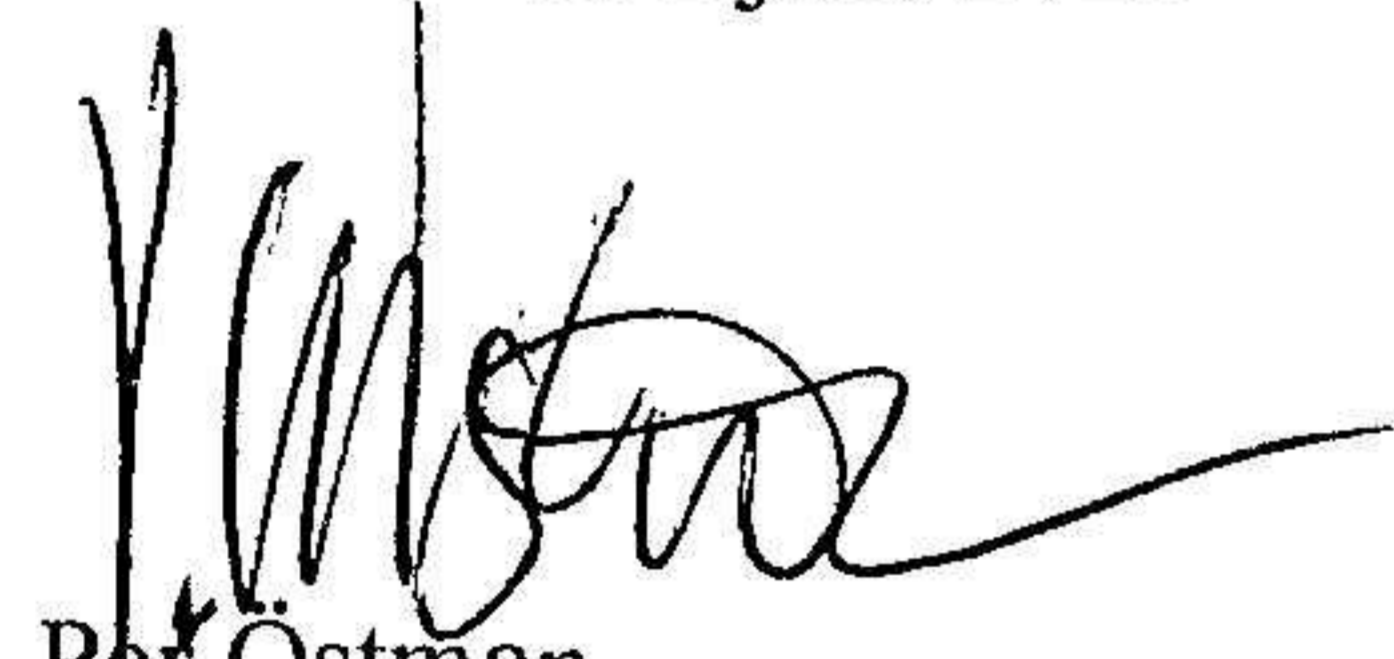
A

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 132 750 kronor (19 445 750 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 729 750	18 332 750
	22 729 750	18 332 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 403 000	1 113 000
	1 403 000	1 113 000

Karlstad den 2 juni 2023



Per Östman
Verkställande direktör



Marie Mattsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2023



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RZ Fastigheter i Karlstad AB

Org.nr 556933-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RZ Fastigheter i Karlstad ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 RZ Fastigheter i Karlstad 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till RZ Fastigheter i Karlstad 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorans 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 eller verkställande direktören 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.

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

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 2 juni 2023



Sören Maxén
Auktoriserad revisor