

**Årsredovisning för**  
**Plusfastigheter Kylaren 4 AB**

559095-3971

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-07.  
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**

Rabi Karzoumi  
Styrelseledamot

2026-04-07

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Plusfastigheter Kylaren 4 AB, 559095-3971, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget, med säte i Göteborg, äger, förvaltar och bedriver uthyrningsverksamhet av industrilokal.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs i sin helhet av RIKI Property Group AB, 556767-1044.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	3 723	3 142	3 254	2 405
Resultat efter finansiella poster	1 311	-154	178	990
Rörelsemarginal %	52,4	20,1	31,4	55,6
Soliditet %	1,2	1,4	7,4	12

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	189 910	-19 794
Balanseras i ny räkning		-19 794	19 794
Årets resultat			9 397
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>170 116</b>	<b>9 397</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	170 116
Årets resultat	9 397
<b>Medel att disponera</b>	<b>179 513</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	179 513
<b>Summa</b>	<b>179 513</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 723 291	3 142 075
Övriga rörelseintäkter		33 501	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 756 792</b>	<b>3 142 075</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-270 391	-294 830
Övriga externa kostnader		-1 214 615	-1 830 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 443	-385 720
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 806 449</b>	<b>-2 511 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 950 343</b>	<b>630 951</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 628	3 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 846	-788 358
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-639 218</b>	<b>-785 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 311 125</b>	<b>-154 149</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 300 000	-900 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	1 038 155
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 300 000</b>	<b>138 155</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 125</b>	<b>-15 994</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 728	-3 800
<b>Summa skatter</b>		<b>-1 728</b>	<b>-3 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9 397</b>	<b>-19 794</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	7 839 660	8 161 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 839 660</b>	<b>8 161 103</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 839 660</b>	<b>8 161 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		783 509	812 984
Fordringar hos koncernföretag		9 471 354	6 236 299
Aktuell skattefordran		14 769	207 397
Övriga fordringar		245 549	236 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 076	49 023
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 519 257</b>	<b>7 541 743</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		617 194	109 579
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>617 194</b>	<b>109 579</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 136 451</b>	<b>7 651 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 976 111</b>	<b>15 812 425</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		170 116	189 910
Årets resultat		9 397	-19 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>179 513</b>	<b>170 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 513</b>	<b>220 116</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	16 275 000	13 767 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 275 000</b>	<b>13 767 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		700 000	561 600
Leverantörsskulder		2 325	30 477
Skulder till koncernföretag		205 820	112 688
Övriga skulder		468 161	261 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 095 292	858 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 471 598</b>	<b>1 824 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 976 111</b>	<b>15 812 425</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. En befarad kundförlust på en aviserad hyra redovisas omgående som kostnad. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

##### Låneutgifter

Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de härrör sig. Finansieringskostnader vid nybyggnation och större ombyggnationer aktiveras normalt inte.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

---

	<i>År</i>
Byggnader	20-70

#### Kommentar

Fördelning av komponentavskrivning

Tak - 45 år  
Fasad & fönster - 65 år  
Stomme & grund - 70 år  
El, rör & ventilation - 55 år  
Byggnadsinredning - 20 år

## Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 798 382	10 798 382
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 798 382</b>	<b>10 798 382</b>
Ingående avskrivningar	-2 637 279	-2 251 559
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-321 443	-385 720
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 958 722</b>	<b>-2 637 279</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 839 660</b>	<b>8 161 103</b>

## Not 3 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Lån från bank	13 475 000	11 521 200
<b>Summa</b>	<b>13 475 000</b>	<b>11 521 200</b>

## Not 4 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 630 000	17 630 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 630 000</b>	<b>17 630 000</b>

## Not 5 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	RIKI Property Group AB	556767-1044	Göteborg

### Kommentar till not

Moderbolaget med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättar inte någon koncernredovisning

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-12

Göteborg

*Rabi Karzoumi*

2026-04-04

Rabi Karzoumi  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-07

A2 Revision i Göteborg AB

*Xuan Cuong Tu*

Xuan Cuong Tu

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Plusfastigheter Kylaren 4 AB  
Org.nr 559095-3971

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Plusfastigheter Kylaren 4 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Plusfastigheter Kylaren 4 ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Plusfastigheter Kylaren 4 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 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 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 revisionsmed 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 Plusfastigheter Kylaren 4 AB för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Plusfastigheter Kylaren 4 AB enligt god revisorsred 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 tryggsamt 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 revisionsred 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 2026-04-07

a2 revision i Göteborg AB

*Xuan Tu*

---

Xuan Tu  
Auktoriserad revisor