

# Årsredovisning

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

Styrelsen får härmed avlämna redovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Ryet 4 Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2022-10-19

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2022-10-19

  
Magnus Munk

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

2022102409803

# Årsredovisning

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

Styrelsen får härmed avlämna redovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

2022102409804

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ryet 4 Förvaltnings AB, org nr 556981-8908 med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Mölndal Ryet 4.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	334 350	330 825	283 982	291 666
Resultat efter finansiella poster	-475 252	27 161	45 566	149 415
Soliditet (%)	3	9	8	7

Definitioner av nyckeltal, se not 6.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	180 175
Årets resultat		-150 252
Belopp vid årets utgång	50 000	29 923

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	180 175
Årets resultat	<u>- 150 252</u>
	- 29 923

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-29 923</u>
	-29 923

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

## Resultaträkning

2022102409805

1 JANUARI – 31 DECEMBER	2021-12-31	2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Nettoomsättning	334 350	330 825
Övriga intäkter	660	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>335 010</b>	<b>330 825</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Övriga externa kostnader	-735 413	-197 646
Avskrivningar av materiella tillgångar	-29 858	-21 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-765 271</b>	<b>-219 559</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-430 261</b>	<b>111 266</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Räntekostnader och likande resultatposter	-44 991	-84 105
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-44 991</b>	<b>-84 105</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-475 252</b>	<b>27 161</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Erhållna koncernbidrag	325 000	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>325 000</b>	<b>0</b>
<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>3 788</b>
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>3 788</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-150 272</b>	<b>30 949</b>

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

## Balansräkning

2022102409806

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	1 455 402	1 367 859
	1 455 402	1 367 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	1 455 402	1 367 859
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernbolag	514 068	955 037
Kundfordringar	4 440	0
Övriga fordringar	0	3 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 800	4 842
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>542 308</b>	<b>963 399</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	368 858	266 214
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>368 858</b>	<b>266 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>911 166</b>	<b>1 229 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 366 568</b>	<b>2 597 473</b>

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<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		180 175	149 255
Årets resultat		-150 252	30 949
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 923</b>	<b>180 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 923</b>	<b>230 175</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	Not 3	2 160 000	2 182 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 160 000</b>	<b>2 182 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 3	22 500	22 500
Leverantörsskuld		36 848	2 968
Skatteskuld		25 061	34 734
Övriga skulder		1 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 736	124 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 645</b>	<b>184 798</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>2 286 645</b>	<b>2 367 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 366 568</b>	<b>2 597 473</b>

2022102409807

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	50
Markanläggningar	20

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 495 547	1 391 733
Inköp	117 400	0
Utgående anskaffningsvärden	1 612 947	1 495 547
Ingående avskrivningar	-127 687	-105 775
Årets avskrivningar	-29 858	-21 913
Utgående avskrivningar	<u>-157 545</u>	<u>- 127 687</u>
Redovisat värde	1 455 402	1 367 859
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	727 000	727 000
Byggnader	<u>1 166 000</u>	<u>1 166 000</u>
	1 893 000	1 893 000

(Av bokfört värde utgör mark 296 100 kr)

### Not 3 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år			
Swedbank	1,700%	<u>2 182 500</u>	<u>22 500</u>
		2 182 500	22 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 160 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 070 000

### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 250 000	2 250 000

2022102409808

Ryet 4 Förvaltnings AB  
Org.nr. 556981-8908

**Not 5** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har den väpnade konflikten i Ukraina uppstått, denna utveckling följs noggrant och man har särskilt beaktat hur effekterna av konflikten kan komma påverka bolaget framåt. Just nu bedömer man att påverkan på bolaget är begränsad.

**Not 6** Definition av nyckeltal

Nettoomsättning - Nettoomsättningen är de sammanlagda försäljningsintäkterna i företagets normala verksamhet efter avdrag för lämnade rabatter, moms och skatter knutna till omsättningen.

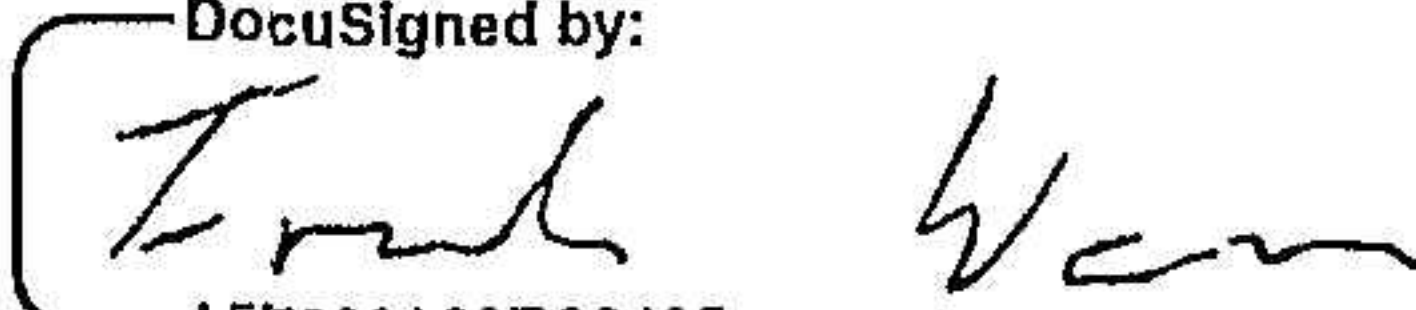
Resultat efter finansiella poster - är ett mått på ett företags vinst före räntor och skatter, det vill säga differensen mellan rörelsens intäkter och rörelsekostnaderna.

Soliditet (%) - Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Göteborg 2022- 2022-10-05

DocuSigned by:  
  
3581C3E6A4DA4AB...  
Magnus Munk för Allfast förvaltning & entreprenad AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 2022-10-05

DocuSigned by:  
  
A5F229A29EC3485...  
Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

2022102409809



2022102409810

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ryet 4 Förvaltnings AB, org. nr 556981-8908

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ryet 4 Förvaltnings AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ryet 4 Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Ryet 4 Förvaltnings 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 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 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 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.

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. Risken 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.



2022102409811

## 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 Ryet 4 Förvaltnings AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Ryet 4 Förvaltnings 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

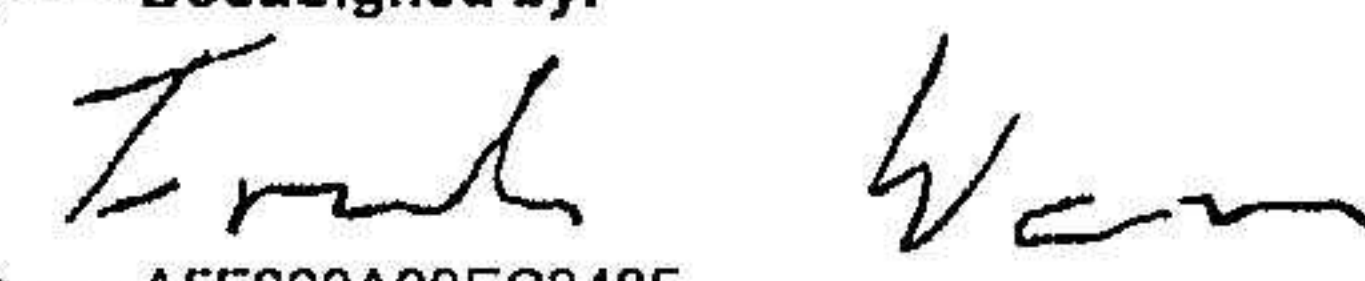
ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2022-10-05

DocuSigned by:  
  
 A5F229A29EC3485...

Fredrik Waern  
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
 med originalet intygas:

KPMG AB

  
 Anne Muda

2022102409812

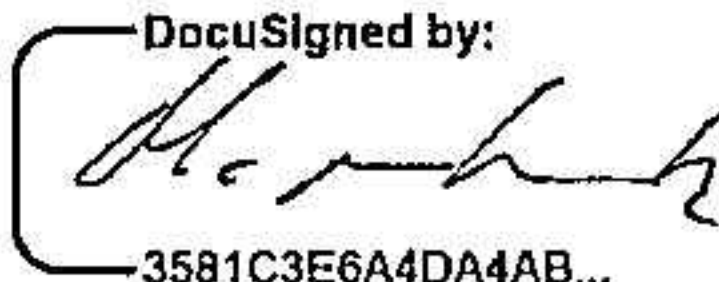
**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 8A6061989F6546148BFA4F087ECA5332	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Ryet 4 ÅR RB till docsign.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 9	Signatures: 3
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Emmy Härder
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	emmy.harder@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Emmy Härder	Location: DocuSign
10/5/2022 5:07:34 PM	emmy.harder@kpmg.se	

**Signer Events**

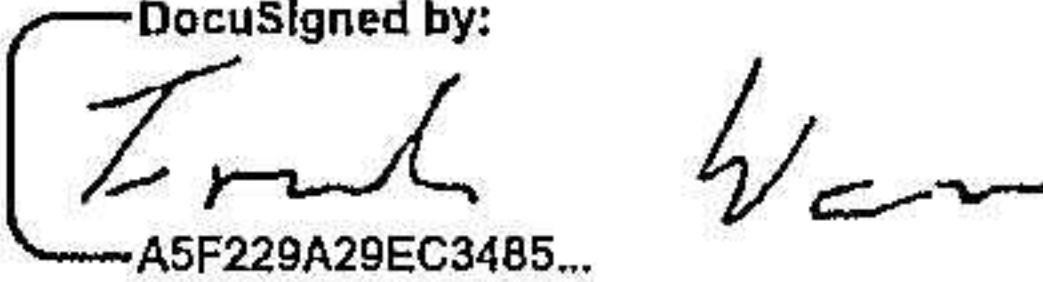
Signer Events	Signature	Timestamp
Magnus Munk magnus.munk@allfast.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <small>DocuSigned by: 3581C3E6A4DA4AB...</small>	Sent: 10/5/2022 5:09:07 PM Viewed: 10/5/2022 5:52:55 PM Signed: 10/5/2022 5:53:51 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 213.66.189.203	

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 05b1151a-3c1a-587c-b60c-8ac83d8bb324  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 10/5/2022 5:52:44 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 10/5/2022 10:54:56 AM  
 ID: 48da773b-381d-43c3-b76a-0a6703fe2fef

Fredrik Waern fredrik.waern@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <small>DocuSigned by: A5F229A29EC3485...</small>	Sent: 10/5/2022 5:53:53 PM Viewed: 10/5/2022 6:51:11 PM Signed: 10/5/2022 6:51:22 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 98.128.209.157 Signed using mobile	

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: da10bc4b-82d6-50aa-ae3c-19354bde207f  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 10/5/2022 6:51:00 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

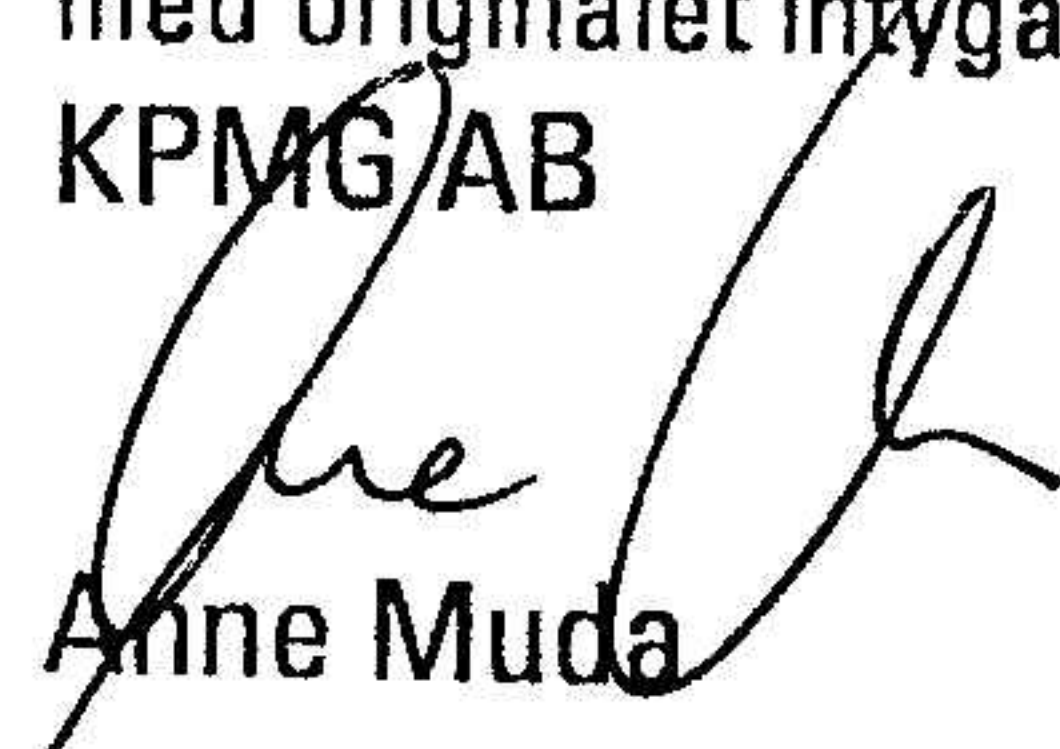
**In Person Signer Events**

**Editor Delivery Events**

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

KPMG/AB

Anne Muda



2022102409813

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10/5/2022 5:09:07 PM
Certified Delivered	Security Checked	10/5/2022 6:51:11 PM
Signing Complete	Security Checked	10/5/2022 6:51:22 PM
Completed	Security Checked	10/5/2022 6:51:22 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

KPMG AB

  
Anne Muda