

**Årsredovisning**  
för  
**Plusfastigheter Banca 11 AB**  
559013-0836

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-31.  
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:**

Johan Gunnarsson, Styrelseledamot  
2026-01-15

Styrelsen för Plusfastigheter Banca 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 började sin verksamhet år 2015 och ägs till 100% av Plusfastigheter Invest AB (org.nr 559294-9563).

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det senaste verksamhetsåret har fokus varit att genomföra byggnation av 12 st lägenheter och 2 st verksamhetslokaler i Kungsbacka.

Under räkenskapsåret har bolaget gått över till att redovisa enligt regleverket K3. Några omräkningar av den ingående balansen har inte gjorts.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut haft inflyttning av hyresgäster i både lägenheter och kommersiella lokaler och huset är nu fullt uthyrt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23 (18 mån)	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	26	17
Resultat efter finansiella poster	-131	-57	-95	-95	-113
Soliditet (%)	0	0	2	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	94 224	-57 037	87 187
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-57 037	57 037	0
Erhållna aktieägartillskott		100 000		100 000
Årets resultat			14 260	14 260
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>137 187</b>	<b>14 260</b>	<b>201 447</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	137 187
årets vinst	14 260
	<b>151 447</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	151 447
	<b>151 447</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

0

0

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-129 007

-56 864

**-129 007**

**-56 864**

### Rörelseresultat

**-129 007**

**-56 864**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

322

55

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 731

-228

**-2 409**

**-173**

### Resultat efter finansiella poster

**-131 416**

**-57 037**

### Resultat före skatt

**-131 416**

**-57 037**

Skatt på årets resultat

145 676

0

### Årets resultat

**14 260**

**-57 037**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 777 075	6 777 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	43 879 586	2 964 398
		<b>50 656 661</b>	<b>9 741 473</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	2 029 482	0
Uppskjuten skattefordran	5	145 676	0
		<b>2 175 158</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 831 819</b>	<b>9 741 473</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 216 116	91 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 182	0
		<b>1 522 298</b>	<b>91 081</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 172	9 064
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 524 470</b>	<b>100 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 356 289</b>	<b>9 841 618</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		137 187	94 224
Årets resultat		14 260	-57 037
		<b>151 447</b>	<b>37 187</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 447</b>	<b>87 187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	6	35 918 894	0
Skulder till koncernföretag	7	12 498 349	9 598 349
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 417 243</b>	<b>9 598 349</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 970 660	141 388
Skulder till koncernföretag		100 000	0
Aktuella skatteskulder		2 639	14 694
Övriga skulder		14 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		650 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 737 599</b>	<b>156 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 356 289</b>	<b>9 841 618</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bolaget har under året övergått från årsredovisning i mindre aktiebolag, BFNAR 2008:1, (K2) till BFNAR 2012:1, (K3) årsredovisning och koncernredovisning. Bolaget har valt att frivilligt byta regelverk därför har ingen omräkning av jämförelsesiffror gjorts.

#### 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.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

#### 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 lagstadgats. 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 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 777 075	6 777 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 777 075</b>	<b>6 777 075</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 777 075</b>	<b>6 777 075</b>
Taxeringsvärden mark	3 575 000	4 550 000
	<b>3 575 000</b>	<b>4 550 000</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 964 398	2 142 871
Inköp	40 915 188	821 527
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 879 586</b>	<b>2 964 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 879 586</b>	<b>2 964 398</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	2 078 088	0
Avgående fordringar	-48 606	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 029 482</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 029 482</b>	<b>0</b>

### Not 5 Uppskjuten skattefordran

	2025-06-30	2024-06-30
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende underskottsavdrag	145 676	0
	<b>145 676</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnadskreditiv

	2025-06-30	2024-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	36 600 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	35 918 894	0
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	35 650 000	0
	<b>35 650 000</b>	<b>0</b>

### Not 7

Avbetalningsplan saknas för de koncerninterna skulderna.

### Not 8 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fullgörandegaranti	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	35 650 000	0
	<b>35 650 000</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-12-30

*Johan Gunnarsson*  
Johan Gunnarsson  
Ordförande  
2025-12-31

*Jimmy Olsson*  
Jimmy Olsson  
2025-12-31

*Patrik Nilsson*  
Patrik Nilsson  
2025-12-31

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-31

Konrev Konsultation och Revision AB

*Karin Niklasson*  
Karin Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Plusfastigheter Banca 11 AB

Org.nr 559013-0836

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Plusfastigheter Banca 11 AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Plusfastigheter Banca 11 ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 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 Banca 11 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-12-20 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Banca 11 AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Plusfastigheter Banca 11 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-12-31  
Konrev, Konsultation & Revision AB  
*Karin Niklasson*

---

Karin Niklasson  
Auktoriserad revisor