

# ÅRSREDOVISNING

för

## Rikstens Höjder Utveckling 4 AB

Org.nr. 559425-7494

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-18.

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  
Binyami Erdinc, Styrelseledamot  
2025-06-18

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Att indirekt eller direkt äga, utveckla och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bygglov erhållits för 24 lägenheter i tvåvåningsflerbostadshus på delar av fastigheten Utkiken 3 och byggnation pågår.

På kvarvarande delar av fastigheten, samt på den angränsande fastigheten Utkiken 4 planeras byggnation av mindre lägenheter i flerbostadshus om 3-4 våningar.

Produktionen av de 24 lägenheterna inom Utkiken 3 pågår medans övrig utveckling av de mindre lägenheterna planeras under de kommande åren.

### Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 181 309	-1 631 649
Soliditet (%)	1,9	2,2

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	1 955 000	-1 571 648	408 352
Balanseras i ny räkning		-1 571 648	1 571 648	0
Erhållna aktieägartillskott		131 251		131 251
Årets resultat			4 414	4 414
Belopp vid årets utgång	25 000	514 603	4 414	544 017

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	2 086 250	1 955 000

# Rikstens Höjder Utveckling 4 AB

Org.nr. 559425-7494

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	514 603
Årets resultat	<u>4 414</u>
	519 017

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>519 017</u>
	519 017

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

# Rikstens Höjder Utveckling 4 AB

Org.nr. 559425-7494

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-03-13 2023-12-31</b>
	<b>Not</b>	
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	<u>-114 790</u>	<u>-64 413</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-114 790</b>	<b>-64 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-114 790</b>	<b>-64 413</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	356 158	302 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 422 677</u>	<u>-1 869 985</u>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 066 519</b>	<b>-1 567 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 181 309</b>	<b>-1 631 648</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	<u>1 185 723</u>	<u>60 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 185 723</b>	<b>60 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 414</b>	<b>-1 571 648</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>4 414</u></b>	<b><u>-1 571 648</u></b>

# Rikstens Höjder Utveckling 4 AB

Org.nr. 559425-7494

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	17 187 650	17 187 650
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>753 934</u>	<u>368 160</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		17 941 584	17 555 810
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 941 584	17 555 810
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 185 723	389 230
Övriga fordringar		9 551 160	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>302 750</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		10 736 883	691 980
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>12 316</u>	<u>-31 318</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		12 316	-31 318
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 749 199	660 662
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 690 783</b>	<b>18 216 472</b>

# Rikstens Höjder Utveckling 4 AB

Org.nr. 559425-7494

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		514 603	1 955 000
Årets resultat		4 414	-1 571 648
Summa fritt eget kapital		519 017	383 352
<b>Summa eget kapital</b>		544 017	408 352
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>4</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 300 000	17 300 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	17 300 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 344 490	57 065
Skulder till koncernföretag		19 969 969	0
Skatteskulder		30 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 387	451 055
Summa kortfristiga skulder		21 846 766	508 120
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 690 783</b>	<b>18 216 472</b>

## 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.

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 187 650	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>17 187 650</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>17 187 650</u>	<u>17 187 650</u>
	Redovisat värde	17 187 650	17 187 650

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	368 160	0
	Inköp	387 087	368 160
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-1 313</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>753 934</u>	<u>368 160</u>
	Redovisat värde	753 934	368 160

Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>6 300 000</u>	<u>17 300 000</u>
		6 300 000	17 300 000

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

## NOTER

### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Örebro

*Binyami Erdinc*

Binyami Erdinc

2025-06-18

*David Elming*

David Elming

2025-06-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift. 18 juni 2025.

Ernst & Young Aktiebolag

*Pontus Ekevid*

Pontus Ekevid

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rikstens Höjder Utveckling 4 AB, org.nr 559425-7494

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikstens Höjder Utveckling 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rikstens Höjder Utveckling 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Rikstens Höjder Utveckling 4 AB enligt god revisionssed 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfälskning, 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 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 av Rikstens Höjder Utveckling 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Rikstens Höjder Utveckling 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 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 överträdelse 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 18 juni 2025

Ernst & Young AB

*Pontus Ekevid*

Pontus Ekevid

Auktoriserad revisor