

Årsredovisning för  
**Plusfastigheter Kylaren 4 AB**

559095-3971

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-04.  
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

2025-04-07

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Plusfastigheter Kylaren 4 AB, 559095-3971, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	3 142	3 254	2 405	2 416
Resultat efter finansiella poster	-154	178	990	1 125
Rörelsemarginal %	20,1	31,4	55,6	55,7
Soliditet %	1,4	7,4	12	14,7

#### 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	253 380	136 530
Balanseras i ny räkning		136 530	-136 530
Utdelning		-200 000	
Årets resultat			-19 794
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>189 910</b>	<b>-19 794</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	189 910
Årets resultat	-19 794
<b>Medel att disponera</b>	<b>170 116</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	170 116
<b>Summa</b>	<b>170 116</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 142 075	3 253 636
Övriga rörelseintäkter		0	49 098
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 142 075</b>	<b>3 302 734</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-294 830	-367 796
Övriga externa kostnader		-1 830 574	-1 527 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 720	-385 805
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 511 124</b>	<b>-2 280 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 951</b>	<b>1 022 099</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 258	1 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 358	-845 378
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-785 100</b>	<b>-844 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 149</b>	<b>177 742</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-900 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		1 038 155	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>138 155</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 994</b>	<b>177 742</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 800	-41 212
<b>Summa skatter</b>		<b>-3 800</b>	<b>-41 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 794</b>	<b>136 530</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	8 161 103	8 546 823
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 161 103</b>	<b>8 546 823</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 161 103</b>	<b>8 546 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		812 984	869 682
Fordringar hos koncernföretag		6 236 299	7 516 299
Aktuell skattefordran		207 397	169 985
Övriga fordringar		236 040	39 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 023	85 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 541 743</b>	<b>8 680 989</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		109 579	-132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>109 579</b>	<b>-132</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 651 322</b>	<b>8 680 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 812 425</b>	<b>17 227 680</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		189 910	253 380
Årets resultat		-19 794	136 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>170 116</b>	<b>389 910</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>220 116</b>	<b>439 910</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	1 038 155
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>1 038 155</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	13 767 600	14 329 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 767 600</b>	<b>14 329 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		561 600	561 600
Leverantörsskulder		30 477	3 275
Skulder till koncernföretag		112 688	0
Övriga skulder		261 579	187 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		858 365	667 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 824 709</b>	<b>1 420 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 812 425</b>	<b>17 227 680</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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 798 382	10 798 383
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omräkningsdifferenser		-1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 798 382</b>	<b>10 798 382</b>
Ingående avskrivningar	-2 251 559	-1 865 754
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-385 720	-385 805
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 637 279</b>	<b>-2 251 559</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 161 103</b>	<b>8 546 823</b>

## Not 3 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Lån från bank	11 521 200	12 082 800
<b>Summa</b>	<b>11 521 200</b>	<b>12 082 800</b>

## Not 4 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 630 000	17 630 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 630 000</b>	<b>17 630 000</b>

## Not 5 Uppllysning 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 ÄRL 7 kap 3 § upprättar inte någon koncernredovisning

## Not 6 Not till Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Sozan Kader, Actricia Ekonomibyrå AB

## Underskrifter

Göteborg

*Rabi Karzoumi*

2025-04-04

Rabi Karzoumi  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-04

A2 Revision i Göteborg AB

*Xuan Tu*

Xuan 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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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.

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 2025-04-04

a2 revision i Göteborg AB

*Xuan Tu*

---

Xuan Tu  
Auktoriserad revisor

Plusfastigheter Kylaren 4 AB, Org.nr 559095-3971