

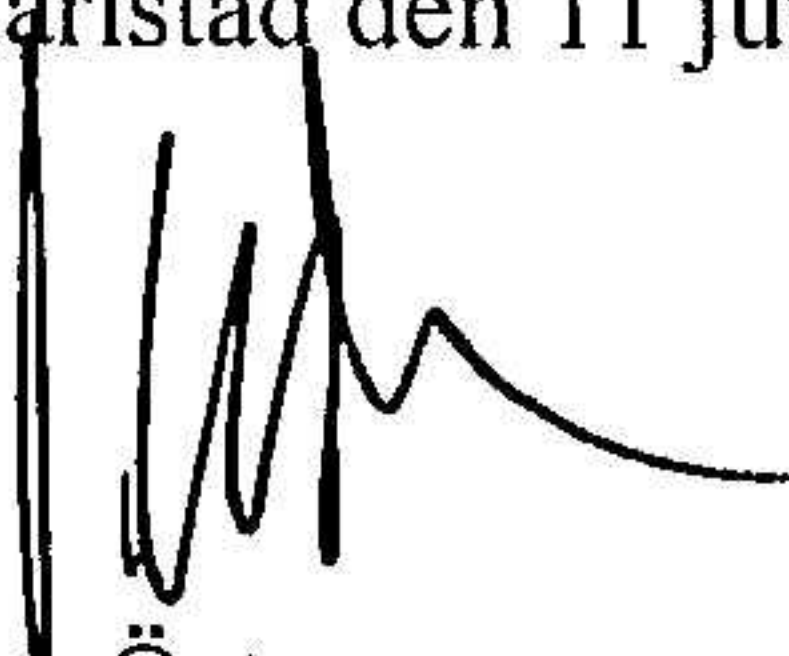
**Årsredovisning**  
för  
**RZ Fastigheter i Karlstad AB**  
556933-8030  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i RZ Fastigheter i Karlstad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad den 11 juni 2024

  
Per Östman

# Årsredovisning

för

## **RZ Fastigheter i Karlstad AB**

556933-8030

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för RZ Fastigheter i Karlstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 825	7 575	7 696	7 262	4 866
Resultat efter finansiella poster	3 939	3 664	3 564	3 126	961
Balansomslutning	45 859	45 169	39 728	38 980	39 192
Soliditet (%)	34	27	24	17	10

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 959 869	2 101 115	<b>9 110 984</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 101 115	-2 101 115	<b>0</b>
Årets resultat			2 190 061	<b>2 190 061</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 060 984</b>	<b>2 190 061</b>	<b>11 301 045</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 060 984
årets vinst	2 190 061
	<b>11 251 045</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 251 045
	<b>11 251 045</b>

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

2024070422192

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 824 919	7 575 439
		<b>8 824 919</b>	<b>7 575 439</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 943 881	-1 571 455
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 086 989	-1 917 959
		<b>-4 030 870</b>	<b>-3 489 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 794 049</b>	<b>4 086 025</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	256 894	6 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 112 059	-428 693
		<b>-855 165</b>	<b>-422 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 938 884</b>	<b>3 663 872</b>
Bokslutsdispositioner	4	-1 157 000	-1 009 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 781 884</b>	<b>2 654 872</b>
Skatt på årets resultat	5	-591 823	-553 757
<b>Årets resultat</b>		<b>2 190 061</b>	<b>2 101 115</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

39 172 198

37 672 331

**39 172 198**

**37 672 331**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

7

5 220 000

5 510 000

**5 220 000**

**5 510 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**44 392 198**

**43 182 331**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

417 691

398 216

Övriga fordringar

1 138

70 824

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

116 822

111 991

**535 651**

**581 031**

*Kassa och bank*

931 282

1 405 751

**Summa omsättningstillgångar**

**1 466 933**

**1 986 782**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**45 859 131**

**45 169 113**

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000 50 000  
50 000 50 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

9 060 984 6 959 869

Årets resultat

2 190 061 2 101 115

**11 251 045 9 060 984**

**Summa eget kapital**

**11 301 045 9 110 984**

**Obeskattade reserver**

8 5 121 000 3 964 000

**Avsättningar**

9

Uppskjuten skatteskuld

3 342 798 3 540 758

**Summa avsättningar**

**3 342 798 3 540 758**

**Långfristiga skulder**

10

Skulder till kreditinstitut

11 21 411 500 22 729 750

Skulder till koncernföretag

1 199 789 2 356 467

**Summa långfristiga skulder**

**22 611 289 25 086 217**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11 1 403 000 1 403 000

Leverantörsskulder

150 420 116 905

Skulder till koncernföretag

1 627 175 1 298 703

Aktuella skatteskulder

0 269 382

Övriga skulder

253 454 255 686

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

48 950 123 478

**Summa kortfristiga skulder**

**3 482 999 3 467 154**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**45 859 131 45 169 113**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	10-25 år
Markanläggningar	20 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>

### Not Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-Gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Moderbolaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är RZ Pervision AB (556370-1043) med säte i Göteborg.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	233 343	6 540
Övriga ränteintäkter	23 551	0
	<b>256 894</b>	<b>6 540</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-152 229	-100 154
Övriga räntekostnader	-959 830	-328 539
	<b>-1 112 059</b>	<b>-428 693</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-1 270 000	-1 216 000
Återföring av periodiseringsfonder	113 000	207 000
	<b>-1 157 000</b>	<b>-1 009 000</b>

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-789 783	-751 718
Förändring av uppskjuten skatt	197 960	197 961
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-591 823</b>	<b>-553 757</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 452 637	48 838 051
Inköp	3 586 856	3 614 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 039 493</b>	<b>52 452 637</b>
Ingående avskrivningar	-14 780 306	-12 862 347
Årets avskrivningar	-2 086 989	-1 917 959
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 867 295</b>	<b>-14 780 306</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 172 198</b>	<b>37 672 331</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 510 000	0
Tillkommande fordringar	0	5 510 000
Omklassificeringar till kortfristiga koncernfordringar	-290 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 220 000</b>	<b>5 510 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 220 000</b>	<b>5 510 000</b>

2

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	0	113 000
Periodiseringsfond 2019	480 000	480 000
Periodiseringsfond 2020	1 022 000	1 022 000
Periodiseringsfond 2021	1 133 000	1 133 000
Periodiseringsfond 2022	1 216 000	1 216 000
Periodiseringsfond 2023	1 270 000	0
	<b>5 121 000</b>	<b>3 964 000</b>

**Not 9 Avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatt på infuserat koncernmässigt övervärde i byggnad &amp; mark</b>		
Belopp vid årets ingång	3 540 758	3 738 719
Under året återförda belopp	-197 960	-197 961
	<b>3 342 798</b>	<b>3 540 758</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

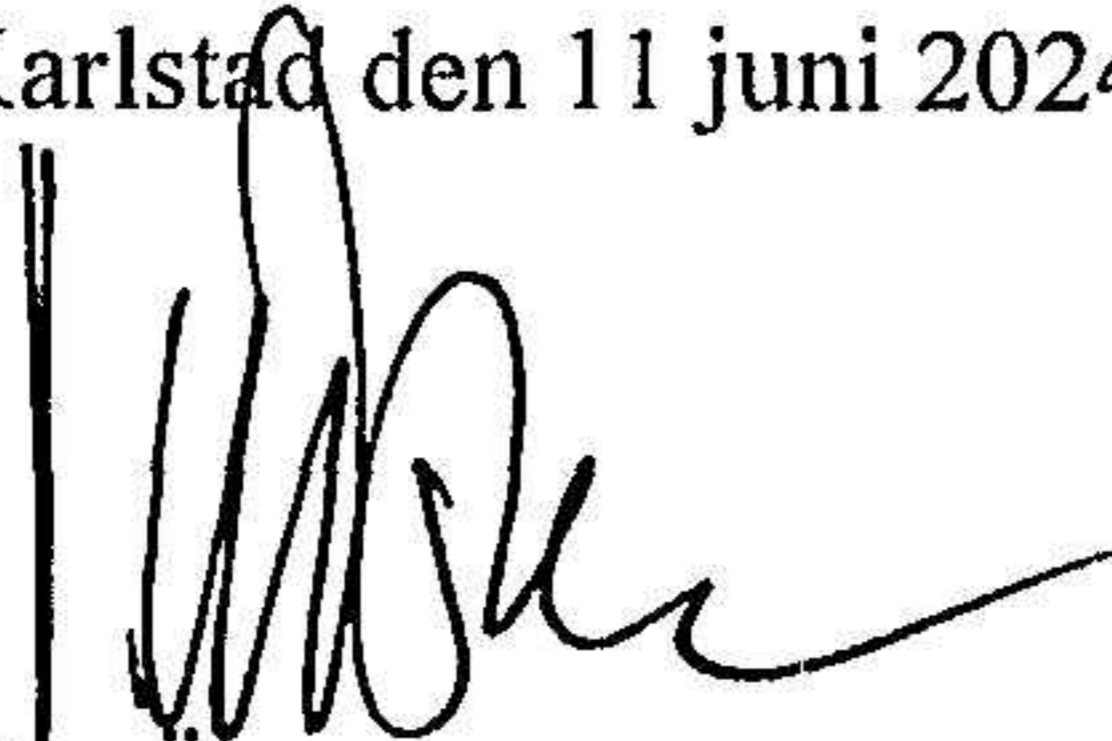
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga lån till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	15 799 500	17 117 750
	<b>15 799 500</b>	<b>17 117 750</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 22 814 500 kronor (24 132 750 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 411 500	22 729 750
	<b>21 411 500</b>	<b>22 729 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 403 000	1 403 000
	<b>1 403 000</b>	<b>1 403 000</b>

Karlstad den 11 juni 2024



Per Östman  
Verkställande direktör



Marie Mattsson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2024



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

2024070422200

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RZ Fastigheter i Karlstad AB  
Org.nr 556933-8030

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RZ Fastigheter i Karlstad ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till RZ Fastigheter i Karlstad AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisionsred 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 RZ Fastigheter i Karlstad 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

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

En ytterligare beskrivning av mitt 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 den 11 juni 2024



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor