

**Årsredovisning**  
för  
**Plusfastigheter Invest AB**  
559294-9563

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 Invest 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltande av dotterbolag. Bolaget bildades i januari 2021 och ägs till 51% av Plusfastigheter Group AB (org nr 559113-2062) och 49% Itlar Fastigheter AB. Företaget har sitt säte i Mölndal.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den huvudsakliga verksamheten under verksamhetsåret har varit att stödja dotter- och intressebolag med kapital och verksamhetsstyrning.

#### *Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*

Vi söker aktivt nya fastighetsägande bolag att investera i och samtidigt driva utveckling i de bolag som vi idag har delägande i. Ett särskilt fokus har vi i Plusfastigheter Banca 11 AB där det bolaget nu erhållit bygglov för att uppföra 12 st lägenheter och 2 st verksamhetslokaler i Kungsbacka kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b> (18 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	30	-87	-212	3 557
Soliditet (%)	72,5	80,4	84,0	68,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	23 318 046	-86 879	<b>23 256 167</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-86 879	86 879	<b>0</b>
Årets resultat			29 399	<b>29 399</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>23 231 167</b>	<b>29 399</b>	<b>23 285 566</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 20 000 000 kr (20 000 000 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 231 167
årets vinst	29 399
	<b>23 260 566</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 260 566
	<b>23 260 566</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
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-13 074	-105 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 074</b>	<b>-105 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 074</b>	<b>-105 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	288 329	119 014
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-100 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-145 856	-100 693
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>42 473</b>	<b>18 321</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 399</b>	<b>-86 879</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>29 399</b>	<b>-86 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>29 399</b>	<b>-86 879</b>

## Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	5 200 000	5 200 000
Fordringar hos koncernföretag	6	12 726 678	9 598 349
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	11 000 000	11 000 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 179 014	3 119 014
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 105 692</b>	<b>28 917 363</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 105 692</b>	<b>28 917 363</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		84	84
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>84</b>	<b>84</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 204	2 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 204</b>	<b>2 778</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 288</b>	<b>2 862</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

32 107 980

28 920 225

<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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		23 231 167	23 318 046
Årets resultat		29 399	-86 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>23 260 566</b>	<b>23 231 167</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 285 566</b>	<b>23 256 167</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		4 366 910	2 798 081
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 378 004	2 800 977
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 744 914</b>	<b>5 599 058</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 000	65 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>77 500</b>	<b>65 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 107 980</b>	<b>28 920 225</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 Medeltalet anställda

Bolaget har ingen personal och några löner eller ersättningar har således inte utbetalats.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkter avseende fordringar till intresseföretag	60 000 <b>60 000</b>	119 014 <b>119 014</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-68 829	-99 398
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till intresseföretag	-77 027	0
Övriga räntekostnader	0	-1 295
	<b>-145 856</b>	<b>-100 693</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 200 000	5 200 000
Lämnade aktieägartillskott	100 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 200 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-100 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 200 000</b>	<b>5 200 000</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 598 349	8 595 349
Tillkommande fordringar	3 228 329	1 092 000
Avgående fordringar	-100 000	-89 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 726 678</b>	<b>9 598 349</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 726 678</b>	<b>9 598 349</b>

### Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

### Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 119 014	3 000 000
Tillkommande fordringar	60 000	119 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 179 014</b>	<b>3 119 014</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 179 014</b>	<b>3 119 014</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Amorteringsplan saknas för de långfristiga skulderna.

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Solidarisk borgensförbindelse med koncernföretag	36 918 893	1 000 000
	<b>36 918 893</b>	<b>1 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-12-30

*Johan Gunnarsson*  
Johan Gunnarsson  
Styrelsens ordförande  
2025-12-30

*Patrik Nilsson*  
Patrik Nilsson  
  
2025-12-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-30

Konrev Konsultation och Revision AB

*Karin Niklasson*  
Karin Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Plusfastigheter Invest AB

Org.nr 559294-9563

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Plusfastigheter Invest 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 Invest 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 Invest 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 Invest 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Plusfastigheter Invest 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 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 2025-12-30  
Konrev, Konsultation & Revision AB  
*Karin Niklasson*

---

Karin Niklasson  
Auktoriserad revisor