

# Årsredovisning

för

## Sundbaum Fastighetsförvaltning AB

556444-9196

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-10.

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:

Sara Kremsl, Styrelseledamot

2025-12-10

Styrelsen för Sundbaum Fastighetsförvaltning 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*

Bolaget är moderbolag till helägda dotterbolaget TGS Fastigheter nr 1 AB, (556080-0107). Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt utgör ledningsfunktion för övriga bolag i koncernen.

Bolagets ägande:

- \* Hallens-Backen 1:48 i Åre kommun
- \* Bostadsrätt i Brf Bydalen Nr1, Hallen

Företaget har sitt säte i Linköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastigheten Nytorget (andelar i Kålroten 3, Stockholm) såldes 2025-01-15.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	221 916	339 848	383 000	249 596
Resultat efter finansiella poster	5 401 927	49 519	-648 919	-912 477
Soliditet (%)	64,53	60,37	59,54	62,22

RÅ 2025-06-30 I januari såldes fastigheten Kålroten 3 på Nytorget vilket medförde minskade intäkter från uthyrning.

RÅ 2023-06-30 Nettoomsättningen har under året ökat då bolaget har under hyrt ut lokal samt fakturerat förvaltningskostnader till koncernbolag.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	5 944 909	49 519	<b>6 994 428</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-5 990 000		<b>-5 990 000</b>
Balanseras i ny räkning		49 519	-49 519	<b>0</b>
Årets resultat			6 213 500	<b>6 213 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 428</b>	<b>6 213 500</b>	<b>7 217 928</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 428
årets vinst	6 213 500
	<b>6 217 928</b>
disponeras så att	
Utdelning	2 000 000
i ny räkning överföres	4 217 928
	<b>6 217 928</b>

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med totalt 2 000 000 kronor, motsvarande 200 kronor per aktie. Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	221 916	339 848
Övriga rörelseintäkter	633 922	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>855 838</b>	<b>339 848</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-936 441	-644 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-53 610	-81 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-990 051</b>	<b>-726 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-134 213</b>	<b>-386 327</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	5 536 102	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	435 831
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-14
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>5 536 140</b>	<b>435 846</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 401 927</b>	<b>49 519</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	811 573	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>811 573</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 213 500</b>	<b>49 519</b>

### Årets resultat

**6 213 500**                      **49 519**

<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	521 250	6 245 438
Inventarier, verktyg och installationer	3	44 625	70 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	29 625	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>595 500</b>	<b>6 315 563</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	875 000	875 000
Fordringar hos koncernföretag	5	0	2 510 591
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	1 074 517	1 074 517
Andra långfristiga fordringar	9	3 000 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 949 517</b>	<b>4 460 108</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 545 017</b>	<b>10 775 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 000
Fordringar hos koncernföretag		3 991 426	114 047
Övriga fordringar		1 733	2 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 702	33 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 016 861</b>	<b>165 714</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 621 821	644 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 621 821</b>	<b>644 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 638 682</b>	<b>810 111</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 183 699</b>	<b>11 585 782</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 428	5 944 910
Årets resultat		6 213 500	49 519
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 217 928</b>	<b>5 994 429</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 217 928</b>	<b>6 994 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	3 805 438	4 405 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 805 438</b>	<b>4 405 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 707	15 948
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda ftg		0	50 000
Skatteskulder		13 875	10 217
Övriga skulder		46 750	74 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 001	35 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>160 333</b>	<b>185 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 183 699</b>	<b>11 585 782</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.

#### Redovisningsprinciper för intäkter

Intäkter från hyresavtal redovisas som intäkt linjärt över den period då den uthyrda tillgången disponeras av hyrestagaren. Hyresintäkter som avser perioder efter balansdagen redovisas som förutbetalda intäkter (interimsskuld).

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnader och mark	50
Maskiner och inventarier	5-30

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 724 950	6 724 950
Försäljningar/utrangeringar	-6 203 700	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>521 250</b>	<b>6 724 950</b>
Ingående avskrivningar	-479 512	-423 292
Försäljningar/utrangeringar	479 512	
Årets avskrivningar		-56 220
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-479 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>521 250</b>	<b>6 245 438</b>
Taxeringsvärden byggnader	0	666 600
Taxeringsvärden mark	1 294 000	2 924 140
	<b>1 294 000</b>	<b>3 590 740</b>



### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	197 942	197 942
Försäljningar/utrangeringar	-10 845	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 097</b>	<b>197 942</b>
Ingående avskrivningar	-127 817	-102 317
Försäljningar/utrangeringar	10 845	
Årets avskrivningar	-25 500	-25 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 472</b>	<b>-127 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 625</b>	<b>70 125</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
TGS Fastigheter nr 1 AB (556680-0107) Säte i Linköping	875 000	875 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>875 000</b>	<b>875 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>875 000</b>	<b>875 000</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 510 591	2 660 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 510 591</b>	<b>2 660 591</b>
Årets amorteringar	-2 510 591	-150 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 510 591</b>	<b>-150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 510 591</b>



**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 074 517	1 874 517
Försäljningar	0	-800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 074 517</b>	<b>1 074 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 074 517</b>	<b>1 074 517</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Förfaller mellan 2 och 5 år	3 805 438	4 405 438
	<b>3 805 438</b>	<b>4 405 438</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	29 625	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 625</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 625</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	3 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Koncernförhållanden**

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 11 Ställda säkerheter**

Generell säkerhet i avtal med Byggutveckling Svenska AB t.o.m. november 2026.

**Not 12 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årsredovisningen beslutades 2025-12-09

Linköping  
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Sara Kremsl*  
Sara Kremsl  
Styrelseledamot  
2025-12-10

*Kristina Sundbaum*  
Kristina Sundbaum  
Verkställande direktör  
2025-12-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-10

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sundbaum Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556444-9196

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sundbaum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sundbaum Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Sundbaum Fastighetsförvaltning 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# 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 Sundbaum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Sundbaum Fastighetsförvaltning 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2025-12-10

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor