

Årsredovisning för
Söderbacken Fastigheter i Gävle AB

556325-6295

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-09.
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

Filip Andersson
Styrelseledamot

2026-03-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Söderbacken Fastigheter i Gävle AB, 556325-6295, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och har genom ett transportköp förvärvat en fastighet på Söder i Gävle.

Moderföretaget i den koncern där Söderbacken Fastigheter i Gävle AB är dotterföretag och där koncernredovisning upprättas är Karlsarvet Capital AB, org.nr 556227-4885, med säte i Leksand.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	7 749	7 036	0	0
Resultat efter finansiella poster	864	182	2	-25
Balansomslutning	97 605	96 910	80 176	169
Soliditet %	13,2	12,5	0,2	71,6

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	100 000	11 909 345	20 000	2 830
Balanseras i ny räkning				89 361
Utgående balans	100 000	11 909 345	20 000	92 191
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				89 361
Balanseras i ny räkning				-89 361
Årets resultat				740 317
Utgående balans				740 317

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	92 191
Årets resultat	740 317
Medel att disponera	832 508
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	832 508
Summa	832 508

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 748 909	7 035 984
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		7 748 909	7 035 984
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 175 308	-2 805 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-744 425	-685 430
Summa rörelsens kostnader		-3 919 733	-3 490 750
Rörelseresultat		3 829 176	3 545 234
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	1 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 965 107	-3 365 037
Summa resultat från finansiella poster		-2 964 991	-3 363 053
Resultat efter finansiella poster		864 185	182 181
Resultat före skatt		864 185	182 181
Skatter			
Skatt på årets resultat	2	-123 868	-92 820
Summa skatter		-123 868	-92 820
Årets resultat		740 317	89 361

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	95 056 889	94 314 570
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	157 289
Summa materiella anläggningstillgångar		95 056 889	94 471 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		95 081 889	94 496 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		674 086	376 080
Övriga fordringar		103 480	25 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 786	178 190
Summa kortfristiga fordringar		967 352	579 373
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 555 989	1 834 122
Summa kassa och bank		1 555 989	1 834 122
Summa omsättningstillgångar		2 523 341	2 413 495
SUMMA TILLGÅNGAR		97 605 230	96 910 354

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	11 909 345	11 909 345
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		12 029 345	12 029 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		92 191	2 830
Årets resultat		740 317	89 361
Summa fritt eget kapital		832 508	92 191
Summa eget kapital		12 861 853	12 121 536
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	3 269 498	3 182 650
Summa avsättningar		3 269 498	3 182 650
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	41 331 250	41 756 250
Skulder till koncernföretag		37 507 407	37 507 407
Summa långfristiga skulder		78 838 657	79 263 657
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		425 000	425 000
Leverantörsskulder		399 452	412 728
Skulder till koncernföretag		40 142	65 142
Aktuella skatteskulder		632 306	315 972
Övriga skulder		275 052	232 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		863 270	891 633
Summa kortfristiga skulder		2 635 222	2 342 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 605 230	96 910 354

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

Hyresintäkter redovisas i den period de avser innebärande att förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Fastigheten är gammal och flera komponenter är fullt avskrivna då skicket är sämre.

Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Fönster 50 år
- Restpost 50 år

Not 2 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-37 020	
Summa	-37 020	
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-86 848	-92 820
Summa	-86 848	-92 820
Summa	-123 868	-92 820

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 000 825	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 486 744	80 000 825
Utgående anskaffningsvärden	81 487 569	80 000 825
Ingående avskrivningar	-685 430	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-744 425	-685 430
Utgående avskrivningar	-1 429 855	-685 430
Ingående uppskrivningar	14 999 175	0
Förändringar av uppskrivningar		
Årets uppskrivningar		14 999 175
Utgående uppskrivningar	14 999 175	14 999 175
Redovisat värde	95 056 889	94 314 570

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 289	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter		157 289
Omklassificeringar	-157 289	
Utgående anskaffningsvärden	0	157 289
Redovisat värde	0	157 289

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 765 590	52 765 590
Utgående anskaffningsvärden	52 765 590	52 765 590
Ingående nedskrivningar	-52 740 590	
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar		-52 740 590
Utgående nedskrivningar	-52 740 590	-52 740 590
Redovisat värde	25 000	25 000

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital
Söderbacken i Gävle AB	559454-4263	Stockholm	25 000	153 738
Företagets namn	Årets resultat	Kapitalandel %	Rösträtsandel %	Redovisat värde
Söderbacken i Gävle AB	-1 126	100	100	25 000

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	11 909 345	0
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		11 909 345
Utgående balans	11 909 345	11 909 345

Not 7 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31		2024-12-31	
Typ av skillnad/avdrag	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Uppskrivningsfond mark	14 999 175	3 089 830	14 999 175	3 089 830
Temporär skillnad byggnad	872 173	179 668	450 582	92 820
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		3 269 498		3 182 650
Uppskjuten skatteskuld		3 269 498		3 182 650

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	39 631 250	40 056 250
Summa	39 631 250	40 056 250

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

Not 10 Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Karlsarvet Capital AB	556227-4885	Leksand

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-09

Gävle

Filip Andersson

2026-03-09

Filip Andersson
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-09

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Holmgren

Thomas Holmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderbacken Fastigheter i Gävle AB, Org.nr. 556325-6295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Söderbacken Fastigheter i Gävle AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Söderbacken Fastigheter i Gävle ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Söderbacken Fastigheter i Gävle 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

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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. Risker 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 Söderbacken Fastigheter i Gävle AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Söderbacken Fastigheter i Gävle AB enligt god revisors sed 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.

Gävle den 9 mars 2026

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Holmgren
Thomas Holmgren

Auktoriserad revisor