

Årsredovisning för
Gullkullen Fastighets AB
556951-8177

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gullkullen Fastighets AB, 556951-8177 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 8:6 i Göteborgs kommun. Fastighetens area är ca 87.600 kvm och består till största delen av kontorsbyggnader. Ca 13.000 kvm består av parkeringshus.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår även upp till två års hyresbortfallsskydd.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Torslanda Investment HoldCo 2 AB, 559209-5847 med säte i Stockholm.

Koncernens moderbolag är Söderport Investment AB, org 556981-0517, med säte i Stockholm. Söderport Property Investment AB, org nr 559194-8681, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Bolaget har erlagt förvaltningsarvode till tidigare moderbolaget till Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB om 5 227 (8 461) kkr.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	90 065	97 687	90 276	89 913
Rörelseresultat	42 595	44 801	33 335	31 154
Balansomslutning	762 435	747 700	730 775	806 534
Direktavkastning	12,5	13,7	12,5	12,2
Soliditet %	13,2	11,1	8,8	7,7

Definition av nyckeltal, se not 21.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 46 248 337, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	32 957 524
Årets resultat	13 290 813
	<hr/>
	46 248 337
Balanseras i ny räkning	46 248 337
Summa	<hr/> 46 248 337

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	90 065	97 687
		<u>90 065</u>	<u>97 687</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-11 990	-10 241
Fastighetsskatt		-5 100	-4 764
Fastighetsadministration		-365	-258
		<u>-17 455</u>	<u>-15 263</u>
Driftnetto		72 610	82 424
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,10	-24 773	-29 150
Bruttoresultat		<u>47 837</u>	<u>53 274</u>
Övriga rörelseintäkter		11	9
Central administration	3,4	-5 253	-8 481
		<u>-5 242</u>	<u>-8 472</u>
Förvaltningsresultat		42 595	44 802
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	5	4 229	3 948
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-27 177	-29 742
		<u>-22 948</u>	<u>-25 794</u>
Resultat efter finansiella poster		19 647	19 008
Bokslutsdispositioner	7	-253	1 460
		<u>-253</u>	<u>1 460</u>
Resultat före skatt		19 394	20 468
Skatt på årets resultat	8	-6 103	-6 736
		<u>-6 103</u>	<u>-6 736</u>
Årets resultat		<u>13 291</u>	<u>13 732</u>

2026042206608



Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	560 588	570 621
Byggnadsinventarier	10	15 314	21 048
Pågående ny- och ombyggnation	11	4 746	11 087
		<u>580 648</u>	<u>602 756</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	13	5 844	5 064
		<u>5 844</u>	<u>5 064</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>586 492</u>	<u>607 820</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		136	16
Fordringar hos koncernföretag		163 031	124 142
Aktuell skattefordran		11 262	11 251
Övriga fordringar		1 108	3 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	406	472
		<u>175 943</u>	<u>139 880</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>175 943</u>	<u>139 880</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>762 435</u>	<u>747 700</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		32 958	19 226
Årets resultat		13 291	13 732
		<u>46 249</u>	<u>32 958</u>
Summa eget kapital		<u>46 299</u>	<u>33 008</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	15	13 919	19 795
Periodiseringsfonder	16	54 410	43 410
		<u>68 329</u>	<u>63 205</u>
Avsättningar	13		
Avsättningar för övriga skatter		4 578	4 578
		<u>4 578</u>	<u>4 578</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		596 640	596 640
		<u>596 640</u>	<u>596 640</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		71	71
Leverantörsskulder		333	522
Skatteskulder		7 109	8 528
Övriga kortfristiga skulder		5 219	4 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	33 857	36 480
		<u>46 589</u>	<u>50 269</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>762 435</u>	<u>747 700</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		42 594	44 801
Justeringar för avskrivningar		24 773	29 150
		67 367	73 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Erhållen ränta	5	4 229	3 948
Erlagd ränta	6	-27 177	-29 741
Betald inkomsskatt		-6 883	-7 736
		37 536	40 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-36 063	-25 556
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 680	-3 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 207	11 800
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-2 664	-19 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 664	-19 519
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag	7	4 871	7 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 871	7 719
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående balans 2024-01-01	50	17 619	1 607	19 276
Omföring resultat 2023		1 607	-1 607	-
Årets resultat 2024			13 732	13 732
Utgående balans 2024-12-31	50	19 226	13 732	33 008
Omföring resultat föregående år		13 732	-13 732	-
Årets resultat			13 291	13 291
Utgående balans 2025-12-31	50	32 958	13 291	46 299

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter. Ett oberoende värderingsinstitut, Savills, har värderat fastigheten. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkning som övrig rörelsekostnad. Övriga tillkommande utgifter redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval. Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad, stomme	100
Byggnad, fasad	40
Byggnad, yttertak	35
Byggnad, inre ytskikt	17
Byggnad, installationer	25-50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid

Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Avtalade framtida hyresintäkter:</i>		
Inom ett år	92 913	89 547
Mellan ett och fem år	153 549	229 917
Senare än fem år	32	-
	<u>246 494</u>	<u>319 464</u>

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt eventuellt lämnade hyresrabatter. I hyresvärdet ingår tillägg för fastighetsskatt. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 2,6 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 91%.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Några löner eller ersättningar till styrelsen har liksom föregående år ej utbetalts.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2025-12-31	2024-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	33%	33%
Andel män i styrelsen	66%	66%

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	25	20
Summa	25	20

Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	4 221	3 937
Ränteintäkter, övriga	8	11
Summa	4 229	3 948

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	27 189	29 634
Räntekostnader, övriga	-12	108
Summa	27 177	29 742

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
- Byggnadsinventarier	5 876	5 741
- Periodiseringsfond, årets avsättning	-11 000	-12 000
Erhållna koncernbidrag	4 871	7 719
Summa	-253	1 460

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skatt	-6 884	-7 736
Förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader	781	1 000
Summa	-6 103	-6 736

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Redovisat resultat före skatt	19 394	20 468
Förväntad skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-3 995	-4 216
Skatteeffekt av:		
Övriga skattemässiga justeringar och temporära skillnader	-2 108	-2 520
Redovisad skatt	-6 103	-6 736
Effektiv skattesats %	31%	33%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld, se not 13.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	621 059	612 230
-Omklassificeringar från pågående	8 241	8 829
Vid årets slut	629 300	621 059
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-222 827	-202 088
-Årets avskrivning	-17 834	-20 739
Vid årets slut	-240 661	-222 827
 Redovisat värde vid årets slut	 388 639	 398 232
 Mark		
-Vid årets början	166 189	166 189
Redovisat värde vid årets slut	166 189	166 189
 Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 790	7 290
-Omklassificeringar från pågående	-	1 500
Vid årets slut	8 790	8 790
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 590	-2 201
-Årets avskrivning	-440	-389
Redovisat värde vid årets slut	-3 030	-2 590
 Totalt redovisat värde vid årets slut	 560 588	 570 621
 Marknadsvärde vid årets slut		
Sörred 8:6	1 126 000	1 270 000

2026042206616

Not 10 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	153 025	152 217
-Omklassificeringar från pågående	765	808
	<u>153 790</u>	<u>153 025</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-131 977	-123 953
-Årets avskrivning	-6 499	-8 024
	<u>-138 476</u>	<u>-131 977</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 314	21 048

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	11 087	2 705
-Investeringar	2 664	19 519
-Omklassificering till byggnad	-8 241	-8 829
-Omklassificering till byggnadsinventarie	-764	-808
-Omklassificering till markanläggning	-	-1 500
Redovisat värde vid årets slut	4 746	11 087

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övrigt	406	472
	<u>406</u>	<u>472</u>

Not 13 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, fastighet	5 844		5 844
Förvärvad uppskjuten skatt		-4 578	-4 578
Uppskjuten skatteskuld	5 844	-4 578	1 266

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal aktier	Antal aktier
Aktier (ett aktieslag)	1	1	50 000	50 000

Not 15 Ackumulerade överavskrivningar

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadsinventarier	13 919	19 795
	<u>13 919</u>	<u>19 795</u>

Not 16 Periodiseringsfonder

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	3 750	3 750
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	7 660	7 660
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	10 000	10 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	10 000	10 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	12 000	12 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2025	11 000	-
	54 410	43 410

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	21 247	20 831
Upplupen fastighetsskatt	5 100	4 764
Upplupna räntekostnader koncern	6 113	6 939
Övrigt	1 397	3 946
	33 857	36 480

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	678 000	678 000
Summa ställda säkerheter	678 000	678 000

Fastighetsinteckningarna är lämnade som säkerheter för Torslanda Property Investment HoldCo 2 ABs skulder till kreditinstitut.

Not 19 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Direktavkastning

Periodens driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Driftnettot är justerat för innehavstid under perioden.

Soliditet:

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Underskrifter

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 2026-04-10.

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stefan Berg
Styrelseledamot, ordförande

Agneta Segerhammar
Styrelseledamot

Sebastian Wiman
Styrelseledamot

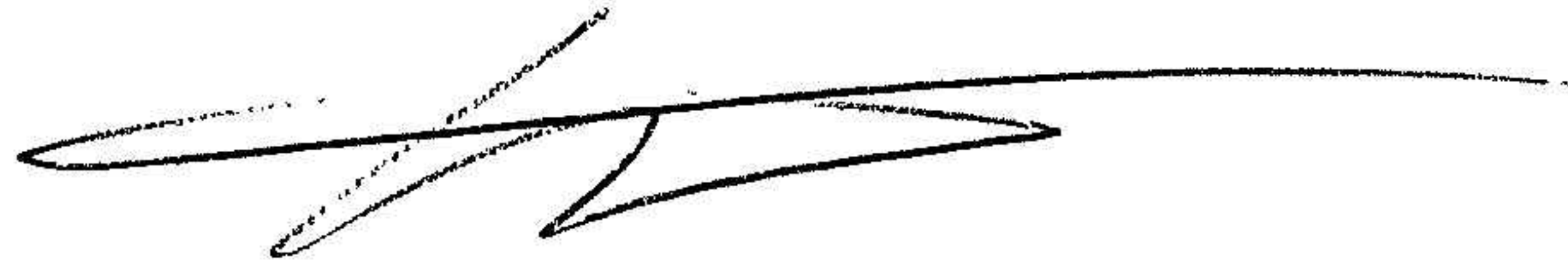
Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gullkullen Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- 04- 16. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21, 4 2026



Stefan Berg

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575168811

Dokument

16238 Gullkullen Fast AB ÅR 2025
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-13 09:10:18 CEST (+0200) av Eva
Persson (EP)
Färdigställt 2026-04-14 12:25:37 CEST (+0200)

Initierare

Eva Persson (EP)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
eva.persson@sagax.se

Signerare

Stefan Berg (SB)
Personnummer 790205-0397
stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se
+46737088219



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Joel Berg"
Signerade 2026-04-13 09:23:10 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
Personnummer 750603-1439
oskar.wall@se.ey.com
+46706566959



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2026-04-14 12:25:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575168811

20260412206622

Agneta Segerhammar (AS)

Personnummer 630802-0186

agneta.segerhammar@sagax.se

+46730322400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva

Agneta Segerhammar"

Signerade 2026-04-13 13:53:48 CEST (+0200)

Sebastian Wiman (SW)

Personnummer 830120-0179

sebastian.wiman@sagax.se

+46702335498



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Samuel Sebastian Wiman"

Signerade 2026-04-13 19:25:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gullkullen Fastighets AB, org. 556951-8177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Gullkullen Fastighets AB för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gullkullen Fastighets 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 Gullkullen Fastighets 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 att 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 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 av Gullkullen Fastighets AB för år 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gullkullen Fastighets 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalintygas.

Eva Persson
0708-40 83 22

0107 4083 43
0100 1000 400

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-14 10:59:19 UTC



2026042206625

Penneo dokumentnyckel: 9CHA8-L91ZL-T3C5T-182RK-LT3UV-4QFOX

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.