

Årsredovisning för
CG-Bostäder i Sala AB

556784-0599

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-27.
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

Isak Stjärnlöf
Verkställande direktör

2026-03-02

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CG-Bostäder i Sala AB, 556784-0599, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Förvaltning av kapital och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	5 117	4 815	4 641	4 662
Rörelseresultat	1 331	1 994	2 091	1 819
Resultat efter finansiella poster	140	451	888	1 306
Balansomslutning	66 947	67 498	68 080	68 239
Soliditet %	16,7	17,2	17,2	17,3

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	1 926 331	9 097 446	18 023
Balanseras i ny räkning			18 023	-18 023
Upplösning av uppskrivningsfond		-417 133	45 272	
Årets resultat				-30 330
Utgående balans	100 000	1 509 198	9 160 741	-30 330

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	9 160 741
Årets resultat	-30 330
Medel att disponera	9 130 411
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	9 130 411
Summa	9 130 411

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01 - 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01 - 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		5 117 285	4 814 742
Övriga rörelseintäkter		64 534	827
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		5 181 819	4 815 569
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 746 827	-2 155 526
Personalkostnader	2	-676 210	-271 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-427 348	-394 233
Summa rörelsens kostnader		-3 850 385	-2 821 542
Rörelseresultat		1 331 434	1 994 027
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 419	2 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 196 984	-1 545 330
Summa resultat från finansiella poster		-1 191 565	-1 542 644
Resultat efter finansiella poster		139 869	451 383
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-80 000	-250 000
Förändring av periodiseringsfonder		67 300	86 200
Summa bokslutsdispositioner		-12 700	-163 800
Resultat före skatt		127 169	287 583
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-157 499	-269 560
Summa skatter		-157 499	-269 560
Årets resultat		-30 330	18 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 369 854	19 797 202
Summa materiella anläggningstillgångar		19 369 854	19 797 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	45 508 089	45 508 089
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 508 089	45 508 089
Summa anläggningstillgångar		64 877 943	65 305 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	251 546
Fordringar hos koncernföretag		1 895 017	1 761 524
Aktuell skattefordran		166 138	163 761
Övriga fordringar		373	11 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 690	2 515
Summa kortfristiga fordringar		2 064 218	2 190 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 053	2 277
Summa kassa och bank		5 053	2 277
Summa omsättningstillgångar		2 069 271	2 192 788
SUMMA TILLGÅNGAR		66 947 214	67 498 079

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	1 509 198	1 926 331
Summa bundet eget kapital		1 609 198	2 026 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 160 741	9 097 446
Årets resultat		-30 330	18 023
Summa fritt eget kapital		9 130 411	9 115 469
Summa eget kapital		10 739 609	11 141 800
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		546 000	613 300
Summa obeskattade reserver		546 000	613 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	355 851	0
Summa avsättningar		355 851	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 391 432	26 913 588
Skulder till koncernföretag		27 654 804	27 574 804
Summa långfristiga skulder		54 046 236	54 488 392
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		545 088	584 400
Leverantörsskulder		0	22 115
Aktuella skatteskulder		100 278	97 195
Övriga skulder		25 034	12 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		589 118	537 945
Summa kortfristiga skulder		1 259 518	1 254 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 947 214	67 498 079

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).

Byte av redovisningsprincip

Företaget har bytt redovisningsprincip från K2 (BFNAR 2016:10) till K3 (BFNAR 2012:1) per den 240901. Bytet genomfördes för att möjliggöra en mer rättvisande redovisning av företagets materiella anläggningstillgångar, särskilt med hänsyn till komponentavskrivning och aktivering av renoveringar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2-8	5-80

Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Män	1	1

Medelantalet anställda

Löner och andra ersättningar

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga anställda	494 265	202 104
Summa	494 265	202 104

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	181 945	69 680
Summa	181 945	69 680

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-141 631	269 560
Summa	-141 631	269 560
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	16 010	0
Summa	16 010	0
Summa	-125 621	269 560
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	127 169	287 583

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	21 910 927	21 837 427
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		73 500
Utgående anskaffningsvärden	21 910 927	21 910 927
Ingående avskrivningar	-4 040 054	-3 691 093
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-382 076	-348 961
Utgående avskrivningar	-4 422 130	-4 040 054
Ingående uppskrivningar	1 926 329	1 971 601
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-45 272	-45 272
Utgående uppskrivningar	1 881 057	1 926 329
Redovisat värde	19 369 854	19 797 202

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	52 508 089	52 508 089
Utgående anskaffningsvärden	52 508 089	52 508 089
Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Utgående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Redovisat värde	45 508 089	45 508 089

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående balans	1 926 331	1 971 603
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-45 272	-45 270
Nedskrivning av uppskrivna tillgångar	-371 861	
Utgående balans	1 509 198	1 926 333

Not 7 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>2025-08-31</i>		<i>2024-08-31</i>	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>
Temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde på byggnader	0	0	0	0
	355 851	16 010		
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		16 010		0
Uppskjuten skattefordran		16 010		0

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	24 211 080	24 575 988
Summa	24 211 080	24 575 988

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Fastighetsinteckningar	42 990 000	45 508 089

Kommentar

Aktier i dotterbolag	16 027 765 kr
Aktier i dotterbolag	23 235 970 kr

Summa ställda säkerheter	42 990 000	45 508 089
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 10 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	Nash Invest AB	556974-0722	Stockholm

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-26

Stockholm

Isak Stjärnlöf 2026-02-26
Isak Stjärnlöf Datum
Verkställande direktör

Johan Högberg 2026-02-27
Johan Högberg Datum
Styrelseledamot

Ragnar Sjödahl 2026-02-27
Ragnar Sjödahl Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-27

Nodum Revison AB

Johan Lagerqvist
Johan Lagerqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CG-Bostäder i Sala AB
Org.nr 556784-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CG-Bostäder i Sala AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CG-Bostäder i Sala ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 CG-Bostäder i Sala 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 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 CG-Bostäder i Sala AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CG-Bostäder i Sala AB enligt god revisorsred 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.

Nässjö 2026-02-27

Nodum Revision AB

Johan Lagerqvist

Johan Lagerqvist
Auktoriserad revisor