

**Årsredovisning**  
för  
**CarlGustav Fastigheter AB**  
559058-4990

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-20.  
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:**

Carl-Johan Sahlström, Styrelseledamot  
2026-03-20

Styrelsen för CarlGustav Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Torsby.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	865	803	910	0
Resultat efter finansiella poster	-40	-201	142	-9
Soliditet (%)	4,2	4,4	3,2	1,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	532 266	-160 231	<b>422 035</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-160 231	160 231	<b>0</b>
Årets resultat			-38 206	<b>-38 206</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>372 035</b>	<b>-38 206</b>	<b>383 829</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	372 035
årets förlust	-38 206
	<b>333 829</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	333 829
	<b>333 829</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		865 198 <b>865 198</b>	803 249 <b>803 249</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-451 488	-349 160
Personalkostnader	2	-1 963	-45 966
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 908	-260 357
Övriga rörelsekostnader		0	-125 966
		<b>-779 359</b>	<b>-781 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85 839</b>	<b>21 800</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 355	4 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-128 092	-227 051
		<b>-125 737</b>	<b>-222 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 898</b>	<b>-201 002</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-39 898</b>	<b>-201 002</b>
Skatt på årets resultat		1 692	40 771
<b>Årets resultat</b>		<b>-38 206</b>	<b>-160 231</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 361 734	8 628 330
Inventarier, verktyg och installationer	5	158 117	217 429
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	304 622	230 698
		<b>8 824 473</b>	<b>9 076 457</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		34 731	64 186
		<b>34 731</b>	<b>64 186</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 859 204</b>	<b>9 140 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60 456
Fordringar hos koncernföretag		30 228	0
Aktuella skattefordringar		54 329	0
Övriga fordringar		4	178 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 236	51 385
		<b>147 797</b>	<b>289 923</b>
<i>Kassa och bank</i>		205 013	157 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>352 810</b>	<b>447 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 212 014</b>	<b>9 588 148</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		372 035	532 266
Årets resultat		-38 206	-160 231
		<b>333 829</b>	<b>372 035</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>383 829</b>	<b>422 035</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	610 109	641 256
<b>Summa avsättningar</b>		<b>610 109</b>	<b>641 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 191 250	3 422 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 191 250</b>	<b>3 422 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	185 000	138 750
Leverantörsskulder		8 038	219 094
Skulder till koncernföretag		4 499 173	4 300 438
Aktuella skatteskulder		0	53 887
Övriga skulder		70 240	26 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 375	363 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 026 826</b>	<b>5 102 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 212 014</b>	<b>9 588 148</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1,43-5%
Hyresgäst Anpassningar	10%
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### 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 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	128 092	227 051
	<b>128 092</b>	<b>227 051</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 022 727	8 225 163
Inköp	0	945 651
Försäljningar/utrangeringar	0	-148 087
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 022 727</b>	<b>9 022 727</b>
Ingående avskrivningar	-394 397	-208 931
Försäljningar/utrangeringar	0	22 121
Årets avskrivningar	-266 596	-207 587
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-660 993</b>	<b>-394 397</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 361 734</b>	<b>8 628 330</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	296 561	260 061
Inköp	0	36 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>296 561</b>	<b>296 561</b>
Ingående avskrivningar	-79 132	-26 362
Årets avskrivningar	-59 312	-52 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-138 444</b>	<b>-79 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 117</b>	<b>217 429</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 698	230 698
Under året nedlagda utgifter	73 924	0
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>304 622</b>	<b>230 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>304 622</b>	<b>230 698</b>

### Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	34 731		34 731
Skattepliktiga temporära skillnader		-610 109	-610 109
	<b>34 731</b>	<b>-610 109</b>	<b>-575 378</b>

#### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	64 186		64 186
Skattepliktiga temporära skillnader		-641 256	-641 256
	<b>64 186</b>	<b>-641 256</b>	<b>-577 070</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	64 186	-29 455	34 731
Skattepliktiga temporära skillnader	-641 256	31 147	-610 109
	<b>-577 070</b>	<b>1 692</b>	<b>-575 378</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 376 250 (3 561 250) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 191 250	3 422 500
	<b>3 191 250</b>	<b>3 422 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	185 000	138 750
	<b>185 000</b>	<b>138 750</b>
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 451 250	2 867 500
	<b>2 451 250</b>	<b>2 867 500</b>
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000
	<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>

#### **Not 11 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är CarlGustav Holding Torsby AB med organisationsnummer 556742-9328 med säte i Torsby.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut så har bolagets skuld till koncernbolag på 3 220 438 kr tillskjutits som ovillkorat aktieägartillskott och förstärkt bolagets egna kapital.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Torsby

*Carl-Johan Sahlström*  
Carl-Johan Sahlström  
Ordförande  
2026-03-19

*Gustav Berglund*  
Gustav Berglund  
2026-03-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20

*Tobias Florell*  
Tobias Florell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CarlGustav Fastigheter AB  
Org.nr 559058-4990

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för CarlGustav Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CarlGustav Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 CarlGustav Fastigheter 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 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*

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CarlGustav Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 CarlGustav Fastigheter 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 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 tryggsamt 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 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hagfors 2026-03-20

*Tobias Florell*

---

Tobias Florell  
Auktoriserad revisor