

**Årsredovisning**  
för  
**Cuwab Fastigheter Aktiebolag**  
556344-6433

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-20.  
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:**

Curt Wiklund, Styrelseledamot  
2025-10-21

Styrelsen för Cuwab Fastigheter Aktiebolag 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

### Information om verksamheten

Bolaget registrerades år 1989 och äger och förvaltar två fastigheter, varav en med tomträtt. Dessa fastigheter är belägna i Stockholmsområdet och innehåller lager och kontor för uthyrning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Curt Wiklund AB, 559411-9249 med säte i Järfälla.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2023 (6 mån)	2022
Nettoomsättning	11 315	11 088	4 753	9 229
Resultat efter finansiella poster	1 426	-1 087	354	732
Balansomslutning	30 740	38 268	37 869	48 798
Soliditet (%)	35	20	25	42

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fluktationer av omsättningen mellan åren förklaras av de olika räkenskapsårens längd.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 630 857	-184 643	4 566 214
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-184 643	184 643	0
Rättelse dekl 24-06-30			191 640		191 640
Årets resultat				2 137 098	2 137 098
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>4 637 854</b>	<b>2 137 098</b>	<b>6 894 952</b>

Belopp vid årets ingång är justerat mot föregående års årsredovisning då rättelse skett efter att årsredovisningen fastställts. Se förklaring i not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 637 853
årets vinst	2 137 098
	<b>6 774 951</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 774 951
	<b>6 774 951</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		11 314 958	11 088 183
Övriga rörelseintäkter		60 590	2 448
		<b>11 375 548</b>	<b>11 090 631</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 601 997	-4 739 349
Övriga externa kostnader	2	-4 997 158	-3 705 646
Personalkostnader	3	0	-160 614
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 576 516	-2 379 779
		<b>-9 175 671</b>	<b>-10 985 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 199 877</b>	<b>105 243</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 535	298 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 200	-1 491 534
		<b>-773 665</b>	<b>-1 192 643</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 426 212</b>	<b>-1 087 400</b>
Bokslutsdispositioner		1 508 545	1 127 420
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 934 757</b>	<b>40 020</b>
Skatt på årets resultat		-606 019	-206 663
Övriga skatter		-191 640	-18 000
<b>Årets resultat</b>		<b>2 137 098</b>	<b>-184 643</b>

<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	4	21 209 676	22 579 001
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 833 757	4 437 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		<b>25 043 433</b>	<b>27 016 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 043 433</b>	<b>27 016 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 859
Fordringar hos koncernföretag		2 731 113	1 257 496
Övriga fordringar		182 702	162 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		405 888	437 194
		<b>3 319 703</b>	<b>1 870 202</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 376 628	9 381 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 696 331</b>	<b>11 251 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 739 764</b>	<b>38 268 450</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 637 853	4 630 857
Årets resultat		2 137 098	-184 643
		<b>6 774 951</b>	<b>4 446 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 894 951</b>	<b>4 566 214</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8	4 953 723	3 962 268
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	15 425 000	16 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 425 000</b>	<b>16 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000	8 650 000
Leverantörsskulder		137 774	595 472
Skulder till koncernföretag		360 269	1 672 119
Aktuella skatteskulder		133 697	-134 124
Övriga skulder		934 197	634 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 300 153	2 297 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 466 090</b>	<b>13 714 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 739 764</b>	<b>38 268 450</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.

#### Rättelser efter fastställan av föregående års årsredovisning

Efter fastställan av föregående års årsredovisning har Cuwab fastigheter AB begärt omprövning av föregående års deklaration.

Detta har förändrat följande poster i föregående års:

a) Resultaträkning;

- Skatt på årets resultat från 15 023 kr till 206 663 kr
- Årets resultat från vinst 6 997 kr till förlust 184 643 kr

b) Balansräkning;

- Övriga fordringar från 181 537 kr till 162 653 kr
- Summa tillgångar och skulder/eget kapital från 38 287 334 kr till 38 268 450 kr
- Summa fritt eget kapital från 4 637 854 kr till 4 446 214 kr
- Aktuella skatteskulder från 0 kr till 172 756 kr

#### 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

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:

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

För byggnader tillämpas fr.o.m föregående räkenskapsår komponentavskrivning och vid tidpunkten för övergången tillämpades övergångsreglerna i K3 för befriktliga fastigheter.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Allians Revision &amp; Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	42 060	34 481
	<b>42 060</b>	<b>34 481</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda	0	1

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 023 000	64 546 309
Inköp	0	117 351
Försäljningar/utrangeringar	-1 212 846	
Omklassificeringar	0	3 359 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 810 154</b>	<b>68 023 000</b>
Ingående avskrivningar	-45 443 999	-43 506 421
Försäljningar/utrangeringar	816 234	
Omklassificeringar	0	-207 775
Årets avskrivningar	-972 713	-1 729 803
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 600 478</b>	<b>-45 443 999</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 209 676</b>	<b>22 579 001</b>
Bokfört värde byggnader	19 516 789	20 886 114
Bokfört värde mark	1 692 887	1 692 887
	<b>21 209 676</b>	<b>22 579 001</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	118 374	118 374
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 374</b>	<b>118 374</b>
Ingående avskrivningar	-118 374	-118 374
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 374</b>	<b>-118 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 057 059	20 894 025
Försäljningar/utrangeringar	0	-11 144 378
Omklassificeringar	0	-692 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 057 059</b>	<b>9 057 059</b>
Ingående avskrivningar	-4 619 499	-15 321 677
Försäljningar/utrangeringar	0	11 144 378
Omklassificeringar	0	207 776
Årets avskrivningar	-603 804	-649 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 223 303</b>	<b>-4 619 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 833 756</b>	<b>4 437 560</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningar	0	2 666 752
Omklassificeringar	0	-2 666 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar har färdigställts och omklassificerats till byggnad.

### Not 8 Obeskattade reserver

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade överavskrivningar	3 603 419	3 592 580
Periodiseringsfond 2020	369 688	369 688
Periodiseringsfond 2025	980 616	0
<b>4 953 723</b>	<b>3 962 268</b>	

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2025-06-30	2024-06-30
SEB	16 025 000	24 675 000
	<b>16 025 000</b>	<b>24 675 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	600 000	8 650 000

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	33 554 000	35 554 000
<b>33 554 000</b>	<b>35 554 000</b>	

### **Not 11 Skulder som förfaller senare än om fem år efter balansdagen.**

Långgivare

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
SEB	11 825 000	13 625 000
	<b>11 825 000</b>	<b>13 625 000</b>

Ett av de tre ungefär likvärdiga lånen föregående år amorterades till fullo i juli 2024.

Årsredovisningen beslutades 2025-10-16

Järfälla

*Curt Wiklund*  
Curt Wiklund  
Styrelseledamot  
2025-10-16

### **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift. 2025-10-16

Allians Revision & Redovisning AB

*Marie-Louise Ebbvik*  
Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Cuwab Fastigheter AB

Org.nr 556344-6433

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cuwab Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cuwab Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 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 Cuwab Fastigheter 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cuwab Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cuwab Fastigheter 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 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 revisionsssed 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 vårt 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.

Järfälla 2025-10-16  
Allians Revision & Redovisning AB  
Marie-Louise Ebbvik

---

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor