

Årsredovisning
för
Sundsfastigheter Kompanigatan AB
559067-6374

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-12.
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:

Michael Carlsson, Styrelseledamot
2026-05-21

Styrelsen för Sundsfastigheter Kompanigatan AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Sundsfastigheter Kompanigatan AB är ett helägt dotterbolag till Sundsfastigheter Holding AB (556948-0071, säte i Malmö) som ingår i koncernen HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö).

Sundsfastigheter Kompanigatan AB förvaltar totalt fem fastigheter i centrala Vellinge där total uthyrningsbar yta uppgår till 9 431 kvm fördelat på 106 lägenheter och 1 101 kvm lokaler.

Resultat och omsättning

Hysesintäkterna uppgick till 15 439 (13 718) TSEK. Vakansgraden uppgick till 0,96 (0,76) procent. Driftsnettot för perioden uppgick till 8 565 (6 791) TSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 5 130 (1 875) TSEK.

Likviditet och finansiering

All likviditetshantering i Sundsfastigheter Kompanigatan AB sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsfordran uppgick per balansdagen till 4 318 (2 269) TSEK.

Fastighetsförvärv

Inga förvärv har skett under året.

Fastighetsförsäljningar

Inga fastighetsförsäljningar har skett under året.

Framtida utveckling

De närmsta åren kommer präglas av högre kostnader genom de snabba omvärldsförändringar som skett med ökade energipriser, stigande räntor och ökade materialpriser. Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer dock att fortgå. Vår ambition är trots de nya utmaningarna kopplade till förändringarna i omvärlden att försöka bibehålla 2025 års nivå på rörelseresultatet kommande år och sträva mot att öka nivån på några års sikt.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 | 5 784 | -4 228 | 1 606 |
| Disposition enligt beslut | | -4 228 | 4 228 | 0 |
| Årets resultat | | | 4 063 | 4 063 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 1 556 | 4 063 | 5 669 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 1 556 951 |
| årets vinst | 4 063 161 |
| | 5 620 112 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 5 620 112 |
| | 5 620 112 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 15 351 | 13 690 |
| Övriga intäkter | | 87 | 27 |
| | | 15 438 | 13 717 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3 | -6 603 | -6 687 |
| Fastighetsskatt | | -270 | -239 |
| Avskrivningar | 4 | -1 810 | -1 714 |
| Rörelseresultat | | 6 755 | 5 077 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 415 | 2 437 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -4 040 | -5 640 |
| | | -1 625 | -3 203 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 130 | 1 874 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -319 | -6 249 |
| Resultat före skatt | | 4 811 | -4 375 |
| Skatt | 6 | -748 | 147 |
| Årets resultat | | 4 063 | -4 228 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

164 568

163 828

Pågående ny-, till och ombyggnation

8

1 045

2 180

165 613

166 008

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

9

80 000

80 000

80 000

80 000

Summa anläggningstillgångar

245 613

246 008

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

10 567

4 269

Kundfordringar

11

28

Aktuella skattefordringar

0

983

Övriga fordringar

41

1 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90

100

Summa omsättningstillgångar

10 709

6 587

SUMMA TILLGÅNGAR

256 322

252 595

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (50 000 st)

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 557

5 785

Årets resultat

4 063

-4 228

5 620

1 557

Summa eget kapital

5 670

1 607

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4 353

4 507

Summa avsättningar

4 353

4 507

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

119 740

119 740

Skulder till koncernföretag

117 494

117 494

Summa långfristiga skulder

237 234

237 234

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 089

1 074

Leverantörsskulder

933

1 163

Skulder till koncernföretag

6 568

6 624

Övriga skulder

33

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

442

386

Summa kortfristiga skulder

9 065

9 247

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

256 322

252 595

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

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

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader från balansdagen.

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

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar. Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder mellan 20 och 120 år. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Övriga byggnadskomponenter skrivs av utifrån bedömd återstående livslängd.

Redovisning av fastigheterna

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Övriga köpta tjänster | -632 | -375 |
| | -632 | -375 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda.

Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fördelning på tillgång | | |
| Byggnader | -1 810 | -1 714 |
| | -1 810 | -1 714 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader | -4 024 | -5 634 |
| Räntekostnader till koncernföretag | -16 | -5 |
| | -4 040 | -5 640 |

Not 6 Skatt

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Uppskjuten skatt | 154 | 147 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | -902 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | -748 | 147 |

| | | 2025 | | 2024 |
|---|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | | Belopp | | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 4 811 | | -4 374 |
| | 20,60 | -991 | 20,60 | 755 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,67 | -32 | -3,18 | -139 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -29,83 | 1 435 | 0,14 | 6 |
| Ej avdragsgill ränta | 5,36 | -258 | -13,30 | -582 |
| Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag | 0,00 | 0 | -0,17 | -7 |
| Övriga justeringar uppskjuten skatt | 0,00 | 0 | -0,74 | -33 |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat | | -902 | | |
| Redovisad effektiv skatt | 15,55 | -748 | 0,00 | 0 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 170 256 | 167 122 |
| Årets anskaffningar | 612 | 1 665 |
| Omklassificeringar | 1 938 | 1 470 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 807 | 170 256 |
| Ingående balans | -6 428 | -4 714 |
| Årets avskrivningar | -1 810 | -1 714 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 238 | -6 428 |
| Utgående redovisat värde | 164 568 | 163 828 |
| Skattemässigt värde | 50 789 | 49 144 |
| Verkligt värde | 207 100 | 203 500 |
| Bokfört värde byggnader | 116 437 | 115 697 |
| Bokfört värde mark | 48 131 | 48 131 |
| | 164 568 | 163 828 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 180 | 2 106 |
| Årets nedlagda kostnader | 803 | 1 543 |
| Omklassificeringar | -1 938 | -1 470 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 045 | 2 180 |
| Utgående redovisat värde | 1 045 | 2 180 |

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 000 | 80 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 80 000 | 80 000 |
| Utgående redovisat värde | 80 000 | 80 000 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 119 740 Tkr förfaller 1-5 år efter balansdagen och löper med rörlig ränta.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut | | |
| Företagsinteckningar | 127 460 | 127 460 |
| | 127 460 | 127 460 |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12

Michael Carlsson
Michael Carlsson
Ordförande
2026-03-12

Jonny Samuelsson
Jonny Samuelsson
2026-03-12

Markus Johansson
Markus Johansson
2026-03-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12

Azets Revision & Rådgivning AB

David Olow
David Olow
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sundsfastigheter Kompanigatan AB

Org.nr 559067-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sundsfastigheter Kompanigatan AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sundsfastigheter Kompanigatan 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 Sundsfastigheter Kompanigatan 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 Sundsfastigheter Kompanigatan 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sundsfastigheter Kompanigatan 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 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 överträdelse 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.

Malmö den 12 mars 2026

Azets

David Olow

David Olow

Auktoriserad revisor