

Årsredovisning för  
**CG-Bostäder Timmerhuset AB**

556492-5989

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 Timmerhuset AB, 556492-5989, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	5 631	5 527	5 264	5 140
Rörelseresultat	1 008	1 356	1 655	685
Resultat efter finansiella poster	-440	-433	260	145
Balansomslutning	54 441	54 858	55 488	50 787
Soliditet %	24,7	29,7	30,4	30,1

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal  
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	16 754 329	-574 109
Balanseras i ny räkning		-574 109	574 109
Upplösning av uppskrivningsfond		-2 416 043	
Årets resultat			-406 777
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>13 764 177</b>	<b>-406 777</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	13 764 177
Årets resultat	-406 777
<b>Medel att disponera</b>	<b>13 357 400</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	13 357 400
<b>Summa</b>	<b>13 357 400</b>

## 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>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 630 907	5 526 747
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 630 907</b>	<b>5 526 747</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 761 198	-3 270 377
Personalkostnader	2	-202 213	-326 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-659 883	-574 119
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 623 294</b>	<b>-4 171 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 007 613</b>	<b>1 355 523</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 448 682	-1 788 167
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 447 666</b>	<b>-1 788 148</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-440 053</b>	<b>-432 625</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-440 053</b>	<b>-432 625</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	3	33 276	-141 484
<b>Summa skatter</b>		<b>33 276</b>	<b>-141 484</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-406 777</b>	<b>-574 109</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	27 455 749	27 766 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 455 749</b>	<b>27 766 247</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5	26 959 661	26 959 661
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 959 661</b>	<b>26 959 661</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 415 410</b>	<b>54 725 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	103 543
Övriga fordringar		88	5 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 774	22 421
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 862</b>	<b>131 543</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		221	221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>221</b>	<b>221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 083</b>	<b>131 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 441 493</b>	<b>54 857 672</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 764 177	16 754 329
Årets resultat		-406 777	-574 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 357 400</b>	<b>16 180 220</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 457 400</b>	<b>16 280 220</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 343 170	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 343 170</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	28 830 930	29 476 170
Skulder till koncernföretag		8 641 729	7 554 939
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 472 659</b>	<b>37 031 109</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		645 240	645 240
Förskott från kunder		997	997
Leverantörsskulder		0	305 772
Aktuella skatteskulder		-2 009	56 708
Övriga skulder		2 417	11 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 619	525 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 168 264</b>	<b>1 546 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 441 493</b>	<b>54 857 672</b>

## 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
Kvinnor	1	1

### Medelantalet anställda

### Löner och andra ersättningar

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga anställda	152 635	246 656
<b>Summa</b>	<b>152 635</b>	<b>246 656</b>

### Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	63 752	84 316
<b>Summa</b>	<b>63 752</b>	<b>84 316</b>

## Not 3 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	-5 856	-141 484
<b>Summa</b>	<b>-5 856</b>	<b>-141 484</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	72 783	0
<b>Summa</b>	<b>72 783</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>66 927</b>	<b>-141 484</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-440 053	-432 625

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 059 724	17 042 067
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	349 385	17 657
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 409 109</b>	<b>17 059 724</b>
Ingående avskrivningar	-4 841 445	-4 536 102
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-391 107	-305 343
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 232 552</b>	<b>-4 841 445</b>
Ingående uppskrivningar	15 547 968	15 816 744
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-268 776	-268 776
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>15 279 192</b>	<b>15 547 968</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 455 749</b>	<b>27 766 247</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 959 661	26 959 661
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 959 661</b>	<b>26 959 661</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 959 661</b>	<b>26 959 661</b>

## Not 6 Uppskjuten skatt

### Specifikation uppskjuten skatteskuld

Typ av skillnad/avdrag	2025-08-31		2024-08-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde på byggnader	0	0	0	0
	2 343 170	72 873	0	0
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>72 873</b>		<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		<b>72 873</b>		<b>0</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	26 247 970	26 895 210
<b>Summa</b>	<b>26 247 970</b>	<b>26 895 210</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

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

Typ av säkerhet	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckningar	31 262 000	31 262 000

## Not 9 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	CG-Bostäder Stora Torget AB	556431-6270	Stockholm

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-26

Stockholm

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

Ragnar Sjödahl 2026-02-27  
Ragnar Sjödahl Datum  
Styrelseledamot

Johan Högberg 2026-02-27  
Johan Högberg Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-27

Nodum Revision AB

Johan Lagerqvist  
Johan Lagerqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CG-Bostäder Timmerhuset AB  
Org.nr 556492-5989

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CG-Bostäder Timmerhuset 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 Timmerhuset 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 Timmerhuset 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 revisionsmed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för CG-Bostäder Timmerhuset 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 och verkställande direktören 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 Timmerhuset 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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