

# Årsredovisning

för

## Castellum Kvarteret Korsningen AB

Org nr 559157-4602

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum Kvarteret Korsningen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 17 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro den 23 mars 2026.



Per Gavelin

# Årsredovisning

för

## Castellum Kvarteret Korsningen AB

559157-4602

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Castellum Kvarteret Korsningen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta egna fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	18 542	18 100	17 517	9 372	1
Driftnetto	15 244	15 344	15 084	7 901	-160
Soliditet (%)	6,5	2,2	2,0	2,1	2,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 676
årets vinst	8 584 279
	<b>8 687 955</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 687 955
	<b>8 687 955</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	18 542	18 100
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>18 542</b>	<b>18 100</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 082	-905
Underhåll		-116	-82
Fastighetsskatt		-1 068	-996
Administrationskostnader	3, 4	-1 032	-773
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 298</b>	<b>-2 756</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>15 244</b>	<b>15 344</b>
Avskrivningar och nedskrivningar		-2 845	-2 832
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 399</b>	<b>12 512</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 439	-7 189
<b>Summa från finansiella poster</b>		<b>-7 435</b>	<b>-7 187</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 964</b>	<b>5 325</b>
Bokslutsdispositioner	7	6 508	-8 431
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 472</b>	<b>-3 106</b>
Skatt på årets resultat	8	73	0
Uppskjuten skatt	8	-2 961	-393
<b>Årets resultat</b>		<b>8 584</b>	<b>-3 499</b>

2026040701007



2026040701008

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

9

208 339

211 014

**208 339**

**211 014**

**Summa anläggningstillgångar**

**208 339**

**211 014**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

2

1 080

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

34

30

**36**

**1 110**

**Summa omsättningstillgångar**

**36**

**1 110**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**208 375**

**212 124**



## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

104

3 603

Årets resultat

8 584

-3 499

**8 688**

**104**

**Summa eget kapital**

**8 738**

**154**

**Obeskattade reserver**

11

5 986

5 663

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

3 848

887

**Summa avsättningar**

**3 848**

**887**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75

89

Skulder till koncernföretag

13

183 871

198 427

Aktuella skatteskulder

82

1 152

Övriga skulder

1 085

1 099

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

4 690

4 653

**Summa kortfristiga skulder**

**189 803**

**205 420**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**208 375**

**212 124**

2026040701010

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>103</b>	<b>153</b>
Aktieägartillskott		3 500	3 500
Årets resultat		-3 499	-3 499
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>104</b>	<b>154</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>104</b>	<b>154</b>
Årets resultat		8 584	8 584
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>8 688</b>	<b>8 738</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Driftnetto

15 245

15 343

Erhållen ränta

4

2

Erlagd ränta

-7 439

-7 189

Betald skatt

-997

83

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**6 813**

**8 239**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 073

-1 090

Förändring av kortfristiga skulder

-14 546

-2 440

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-6 660**

**4 709**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer

-171

-214

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-171**

**-214**

### Finansieringsverksamheten

Mottagna koncernbidrag

6 831

0

Lämnade koncernbidrag

0

-7 995

Aktieägartillskott

0

3 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**6 831**

**-4 495**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

Likvida medel vid årets början

0

0

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Byte av redovisningsprincip

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under innevarande år har inte medfört någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

#### Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft efterföljande räkenskapsår eller senare

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari efterföljande räkenskapsår eller senare har inte tillämpats i förtid.

#### Koncernförhållanden

Castellum Kvarteret Korsningen AB är ett helägt dotterbolag till Aspholmen Fastigheter Holding AB, org nr 556669-3775, med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

#### Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras. Bolaget har inga väsentliga uppskattningar eller bedömningar som skulle kunna få en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

#### Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

### **Inkomstskatter**

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

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

Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, vilket överstiger de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer, vilket aktiveras redovisningsmässigt, samt rullade underskott. I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

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

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, baserat på temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det uppstår en skatteskuld eller skattefordran som realiserar när tillgången eller skulden säljs eller på annat sätt avvecklas. Uppskjuten skatt hänförlig till första redovisningstillfället i samband med ett bolagsförvärv och där det har skett en fusion, redovisas inte. I bolaget föreligger temporära skillnader i huvudsak avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det bedöms vara troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att uppstå, vilket möjliggör utnyttjandet av underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, utöver fusionerade övervärden enligt ovan. Förändringar i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar. På skuldsidan omfattas leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

#### ***Fordringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### ***Skulder***

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2. Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per tillträdesdagen såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar görs på förvaltningsfastigheter baserat på det historiska anskaffningsvärdet, efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Tillgångar som anskaffats eller färdigställt under året skrivs av från den tidpunkt de tas i bruk. Avskrivning sker enligt linjär metod, vilket innebär att tillgångens värde fördelas jämnt över dess bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs av årligen med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 10 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 10 %

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

### **Inventarier**

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

### **Avsättningar**

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kapitaltransaktioner**

#### ***Aktieägartillskott***

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

#### ***Utdelning***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

#### ***Koncernbidrag***

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter

Driftnetto

Rörelseresultat före avskrivningar

Soliditet (%)

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

## Not 2 Hyresintäkter

	2025	2024
Avtalade hyresintäkter år 1	18 437	18 193
Avtalade hyresintäkter år 2-5	73 582	72 606
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	62 836	80 150
	<b>154 855</b>	<b>170 949</b>

## Not 3 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer debiteras bolaget Castellum Mitt AB.

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	4	2
	4	2

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-7 399	-7 154
Övriga räntekostnader	-40	-35
	<b>-7 439</b>	<b>-7 189</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	-400	-435
Erhållna koncernbidrag	6 831	0
Lämnade koncernbidrag	0	-7 995
Återföring av periodiseringsfonder	-77	0
	<b>6 354</b>	<b>-8 431</b>

### Not 8 Inkomstskatt

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	11 473	-3 107
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-2 363	640
Ej avdragsgilla räntor	-511	-1 018
Schablonränta på periodiseringsfond	-6	0
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-16
Ej skattepliktiga intäkter	17	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-16	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 888</b>	<b>-393</b>

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 402	217 188
Investeringar i befintligt bestånd	171	214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 573</b>	<b>217 402</b>
Ingående avskrivningar	-6 388	-3 556
Årets avskrivningar	-2 845	-2 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 234</b>	<b>-6 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208 339</b>	<b>211 014</b>
<b>Uppgifter om verkligt värde</b>		
Verkligt värde	349 071	349 051
Bokfört värde byggnader och mark	202 078	203 166
	<b>202 078</b>	<b>203 166</b>
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	6 261	7 179
Bokfört värde pågående nyanläggning	0	669
	<b>6 261</b>	<b>7 848</b>

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34	30
	<b>34</b>	<b>30</b>

**Not 11 Obeskattade reserver**

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	4 402	4 002
Periodiseringsfond 2021	1 584	1 584
Periodiseringsfond 2023	0	77
	<b>5 986</b>	<b>5 663</b>

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	3 848	887
	<b>3 848</b>	<b>887</b>

**Not 13 Skulder**

	Inom 1 år	1-5 år	Senare än 5 år
<b>Förfallostruktur räntebärande skulder</b>			
Till koncernföretag	190 702	0	0
	<b>190 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 638	4 597
Upplupna driftskostnader	54	57
	<b>4 692</b>	<b>4 654</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets utgång har förändring skett i bolagets styrelsesammansättning. Händelsen medför ingen påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning per balansdagen.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 4 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gavelin  
Verkställande direktör

Christoffer Strömbäck  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571790714

## Dokument

559157-4602 Castellum Kvarteret Korsningen AB för  
20250101-20251231  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2026-03-05 13:11:00 CET (+0100) av Sandra  
Tern (ST)  
Färdigställt 2026-03-13 18:41:28 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Tern (ST)  
Castellum AB  
sandra.tern@castellum.se

## Signerare

Per Gavelin (PG)  
per.gavelin@castellum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Göran Gavelin"  
Signerade 2026-03-05 14:12:45 CET (+0100)

Christoffer Strömbäck (CS)  
christoffer.stromback@castellum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS MARTIN CHRISTOFFER STRÖMBÄCK"  
Signerade 2026-03-05 17:59:02 CET (+0100)

Harald Jagner (HJ)  
hjagner@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HARALD JAGNER"  
Signerade 2026-03-13 18:41:28 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571790714

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Kvarteret Korsningen AB  
organisationsnummer 559157-4602

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Kvarteret Korsningen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum Kvarteret Korsningen ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Kvarteret Korsningen AB enligt god revisorsbedömning 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

revisionsbedömning 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 Castellum Kvarteret Korsningen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Kvarteret Korsningen 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

2026040701024

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HARALD JAGNER

### Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2026-03-13 17:39:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: WY15A-ST8EW-LA6Y6-CEF4Q-ZVJZ2-TUBY2