

Årsredovisning för
CG-Bostäder APB AB

559181-4099

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 APB AB, 559181-4099, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Bergmästaren 19, Rymningen 6, Rådmannen 14, samt Vattenhuset 7 i Sala.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	4 258	3 741	3 522	3 314
Rörelseresultat	1 782	1 743	1 441	1 428
Resultat efter finansiella poster	626	840	708	978
Balansomslutning	28 825	28 789	28 752	28 756
Soliditet %	5,6	5	3,1	3

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	50 000	673 443	288 142
Balanseras i ny räkning		288 142	-288 142
Årets resultat			117 742
Utgående balans	50 000	961 585	117 742

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	961 585
Årets resultat	117 742
Medel att disponera	1 079 327
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	1 079 327
Summa	1 079 327

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>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 257 543	3 740 699
Övriga rörelseintäkter		2 418	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 259 961	3 740 699
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 846 402	-1 330 847
Personalkostnader	2	-350 216	-333 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 045	-333 029
Summa rörelsens kostnader		-2 477 663	-1 997 256
Rörelseresultat		1 782 298	1 743 443
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	3 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 156 496	-906 337
Summa resultat från finansiella poster		-1 156 484	-903 161
Resultat efter finansiella poster		625 814	840 282
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-250 000	-50 000
Förändring av periodiseringsfonder		-82 000	-310 000
Summa bokslutsdispositioner		-332 000	-360 000
Resultat före skatt		293 814	480 282
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-176 072	-192 140
Summa skatter		-176 072	-192 140
Årets resultat		117 742	288 142

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 950 494	12 168 700
Summa materiella anläggningstillgångar		11 950 494	12 168 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	16 866 071	16 550 220
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 866 071	16 550 220
Summa anläggningstillgångar		28 816 565	28 718 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	53 787
Övriga fordringar		3 614	3 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 387	1 600
Summa kortfristiga fordringar		7 001	59 001
Kassa och bank			
Kassa och bank		965	11 235
Summa kassa och bank		965	11 235
Summa omsättningstillgångar		7 966	70 236
SUMMA TILLGÅNGAR		28 824 531	28 789 156

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		961 585	673 443
Årets resultat		117 742	288 142
Summa fritt eget kapital		1 079 327	961 585
Summa eget kapital		1 129 327	1 011 585
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		606 000	524 000
Summa obeskattade reserver		606 000	524 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	13 283	0
Summa avsättningar		13 283	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 949 291	24 533 259
Skulder till koncernföretag		1 717 815	1 717 815
Summa långfristiga skulder		25 667 106	26 251 074
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		579 168	579 168
Leverantörsskulder		0	56 112
Skulder till koncernföretag		433 956	0
Aktuella skatteskulder		3 450	27 521
Övriga skulder		27 085	14 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 156	325 386
Summa kortfristiga skulder		1 408 815	1 002 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 824 531	28 789 156

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
Män	1	1

Medelantalet anställda

Löner och andra ersättningar

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga anställda	258 955	241 119
Summa	258 955	241 119

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	91 261	92 260
Summa	91 261	92 260

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-145 878	-192 140
Summa	-145 878	-192 140
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 283	0
Summa	-13 283	0
Summa	-159 161	-192 140
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	293 814	480 282

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 577 685	13 036 972
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	62 839	540 713
Utgående anskaffningsvärden	13 640 524	13 577 685
Ingående avskrivningar	-1 408 985	-1 075 956
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-281 045	-333 029
Utgående avskrivningar	-1 690 030	-1 408 985
Redovisat värde	11 950 494	12 168 700

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	16 550 220	16 624 980
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	165 852	
Reglerade fordringar		-74 760
Utgående anskaffningsvärden	16 716 072	16 550 220
Redovisat värde	16 716 072	16 550 220

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
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		13 283		0
Uppskjuten skatteskuld		13 283		0

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	21 632 619	22 216 587
Summa	21 632 619	22 216 587

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	27 689 700	27 689 700
Summa ställda säkerheter		27 689 700	27 689 700

Not 9 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	CG-Bostäder i Sala AB	556784-0599	Stockholm

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-26

Stockholm

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

Johan Högberg 2026-02-27
Johan Högberg Datum
Styrelseledamot

Ragnar Sjödahl 2026-02-27
Ragnar Sjödahl Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-27

Nodum revision AB

Johan Lagerqvist
Johan Lagerqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CG-Bostäder APB AB
Org.nr 559181-4099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CG-Bostäder APB 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 APB 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 APB 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 CG-Bostäder APB 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 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 CG-Bostäder APB 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 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