

Årsredovisning för
CG - Bostäder MS AB

556822-6509

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
Styrelseledamot

2026-03-02

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CG - Bostäder MS AB, 556822-6509, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska köpa, förvalta och driva fastigheter, hyra ut konsultjänst tjänster inom området samt handla med värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	4 474	4 142	4 001	3 928
Rörelseresultat	1 939	2 175	2 196	1 584
Resultat efter finansiella poster	1 152	1 366	1 404	876
Balansomslutning	37 464	36 647	37 211	37 313
Soliditet %	6,8	7,2	6,9	6,5
Medelantalet anställda			0	0

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	2 409 238	65 895
Balanseras i ny räkning		65 895	-65 895
Årets resultat			8 678
Utgående balans	50 000	2 475 133	8 678

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	2 475 133
Årets resultat	8 678
Medel att disponera	2 483 811
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	2 483 811
Summa	2 483 811

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		4 474 227	4 141 618
Övriga rörelseintäkter		198 197	108 867
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 672 424	4 250 485
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 680 933	-1 387 839
Personalkostnader	2	-512 215	-171 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-540 547	-515 787
Summa rörelsens kostnader		-2 733 695	-2 075 236
Rörelseresultat		1 938 729	2 175 249
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-786 906	-809 158
Summa resultat från finansiella poster		-786 729	-808 923
Resultat efter finansiella poster		1 152 000	1 366 326
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 200 000	-1 100 000
Förändring av periodiseringsfonder		152 987	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 047 013	-1 100 000
Resultat före skatt		104 987	266 326
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-96 309	-200 431
Summa skatter		-96 309	-200 431
Årets resultat		8 678	65 895

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	22 964 680	23 505 228
Summa materiella anläggningstillgångar		22 964 680	23 505 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	14 464 224	13 085 365
Uppskjuten skattefordran	6	5 197	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 469 421	13 085 365
Summa anläggningstillgångar		37 434 101	36 590 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	47 803
Övriga fordringar		23 890	4 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 952	2 372
Summa kortfristiga fordringar		28 842	54 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		753	1 743
Summa kassa och bank		753	1 743
Summa omsättningstillgångar		29 595	56 510
SUMMA TILLGÅNGAR		37 463 696	36 647 103

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		2 475 133	2 409 238
Årets resultat		8 678	65 895
Summa fritt eget kapital		2 483 811	2 475 133
Summa eget kapital		2 533 811	2 525 133
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	152 987
Summa obeskattade reserver		0	152 987
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 678 841	31 367 941
Skulder till koncernföretag		2 550 000	1 350 000
Summa långfristiga skulder		33 228 841	32 717 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		689 100	689 100
Leverantörsskulder		0	52 122
Skulder till koncernföretag		477 390	0
Aktuella skatteskulder		143 142	146 101
Övriga skulder		14 701	5 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 711	358 545
Summa kortfristiga skulder		1 701 044	1 251 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 463 696	36 647 103

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	1,5	1

Medelantalet anställda

Löner och andra ersättningar

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga anställda	377 430	128 574
Summa	377 430	128 574

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	140 785	43 037
Summa	140 785	43 037

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-96 478	-200 431
Summa	-96 478	-200 431
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 197	
Summa	5 197	
Summa	-91 281	-200 431
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	104 987	266 326

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 661 496	28 661 496
Utgående anskaffningsvärden	28 661 496	28 661 496
Ingående avskrivningar	-5 156 269	-4 640 482
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-540 547	-515 787
Utgående avskrivningar	-5 696 816	-5 156 269
Redovisat värde	22 964 680	23 505 227

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 085 366	13 161 207
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	1 378 858	
Reglerade fordringar		-75 841
Utgående anskaffningsvärden	14 464 224	13 085 366
Redovisat värde	14 464 224	13 085 366

Not 6 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

Typ av skillnad/avdrag	2025-08-31		2024-08-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran
Temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde på byggnader	0	0	0	0
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		5 197		0
Uppskjuten skattefordran		5 197		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	27 922 441	28 611 541
Summa	27 922 441	28 611 541

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	40 245 000	40 245 000
Summa ställda säkerheter		40 245 000	40 245 000

Not 9 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
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
Styrelseordförande

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 MS AB
Org.nr 556822-6509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CG - Bostäder MS 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 MS 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 MS 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 MS 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CG - Bostäder MS 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 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