



ÅRSREDOVISNING 2024/25

(2024-09-01 – 2025-08-31)

Cityfastigheter Mården AB
Org.nr 556676-7421

Årsredovisningen innehåller

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt med nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Årsstämman 2026-01-02 beslöt att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för både moderbolaget och koncernen och att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

2026-01-11


Annika Bengtsson

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Cityfastigheter Mården AB är ett helägt dotterbolag till Bengtsson Holding AB, org nr 556852-5868. Bolaget har säte i Söderhamns kommun.

Verksamhetsområde

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Väsentliga händelser

Bolaget äger fastigheten Mården 7, Söderhamn. Det är en kommersiell fastighet belägen vid Köpmangatan 3-5 i Söderhamns centrum. Fastigheten är granne med fastigheten Lönnen 10, ägd av Cityfastigheter Söderhamn AB, som också ingår i Bengtsson Holding-koncernen.

På fastigheten finns en byggnad med fyra våningar och källare, byggd 1974. Den uthyrningsbara golvytan uppgår till 4 635 kvm. Bottenvåningen innehåller banklokal, kontorslokaler, restaurang. Plan 1 tr, 2 tr och 3 tr innehåller kontor med tre hyresgäster och på plan 4 tr finns sex bostadslägenheter. I källaren finns ett parkeringsgarage med plats för 24 bilar.

Fastigheten har vakanta ytor på 836 (föregående år 366 kvm) i form av restaurang, kontor-/butiklokal samt lägenhet.

Rörelsens intäkter uppgick till 5 842 tkr (5 848 tkr). Kostnaderna för reparations- och förbättringsarbeten uppgick 623 tkr (410 tkr). Investering i byggnadsinventarier har uppgått 117 tkr (0 tkr)

Bolaget tillämnar, i enlighet med koncernens normala redovisningsprinciper, värdeanpassad avskrivning, enligt vilken avskrivningarnas storlek är beroende av avskrivningsbehovet. Se vidare under tilläggsupplysningarna. Planenliga avskrivningar har bokförts till 318 tkr (295 tkr).

Resultatet efter finansnetto blev 1 888 tkr (2 031 tkr). Resultatet efter skatt visar 1 130 tkr (848 tkr).

Miljö

Bolaget värnar hållbar utveckling. Bolaget bedriver inte verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Bolaget har inte kännedom om risk för några miljömässiga konsekvenser av åtgärder som bolaget har gjort. Policyn är att värna om såväl den yttre som inre miljön.

Nyckeltal och ekonomiska mål

Målsättningen är att bolagets verksamhet ska drivas med långsiktigt god avkastning och positivt kassaflöde.

Soliditeten var vid verksamhetsårets utgång 28,2% (26,6 %). Målet är minst 20 %.

Likvida tillgängliga medel uppgick till 3 196 tkr (3 270 tkr), motsvarande 54,7 % (55,9 %) av rörelsens intäkter. Målet är att ligga inom intervallet 10-20 % av rörelsens intäkter.

Fastighetens direktavkastning var 9,8 % (11,1 %). Målet är för kommersiella fastigheter med centrumläge i Söderhamn minst 7 %.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,4 % (22,3 %). Målet är minst 10 %.

Definitioner återfinns i flerårsöversikt med nyckeltal i efterföljande avsnitt.

Eget kapital	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	500 000	917 655
<i>Disposition enl årsstämlobeslut</i>		
Utdelning (A-aktie 5 000 st x 170 kr/aktie)		-850 000
Koncernbidrag		0
Årets resultat		1 129 558
Omräkningsdifferens		0
Vid årets slut	500 000	1 197 213

Förslag till resultatdisposition

I bolaget finns följande disponibla medel (kr):

Balanserat resultat	67 655
Årets resultat	1 129 558
Summa	1 197 213

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren utdelas 225 kr/aktie, vartill åtgår	1 125 000
I ny räkning balanseras	72 213
Summa	1 197 213

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman.

Styrelsen och verkställande direktören anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Prognos för nästkommande verksamhetsår

Omsättningen beräknas vara oförändrad. Resultatet efter finansnetto väntas bli fortsatt positivt.

Flerårsöversikt med nyckeltal

2026011306800

	Def	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25
Rörelsens intäkter, tkr		4 715	4 576	5 001	5 138	5 309	5 010	5 348	5 747	5 848	5 842
Förändring, %		-3,7	-2,9	9,3	2,7	3,3	-5,6	6,7	7,5	1,8	-0,1
Fastighetens bokförda värde, tkr		33 580	33 238	32 942	32 645	32 349	32 257	31 965	31 738	31 443	31 242
Driftnetto, tkr	1	3 165	2 147	2 724	3 023	3 562	2 912	3 337	3 458	3 484	3 068
Direktavkastning, %	2	9,4	6,5	8,3	9,3	11,0	9,0	10,4	10,9	11,1	9,8
Rörelseresultat, tkr		2 913	1 805	2 427	2 726	3 265	2 620	3 045	3 163	3 189	2 749
Rörelsemarginal, %	3	61,8	39,4	48,5	53,1	61,5	52,3	56,9	55,0	54,5	47,1
Avkastning på totalt kapital, %	4	8,5	5,2	7,0	7,8	9,2	7,5	8,6	9,0	9,3	8,0
Resultat efter finansiella poster, tkr		2 476	1 381	1 933	2 213	2 725	2 154	2 535	2 146	2 031	1 888
Nettomarginal, %	5	52,5	30,2	38,7	43,1	51,3	43,0	47,4	37,3	34,7	32,3
Avkastning på eget kapital, %	6	45,4	25,5	30,1	30,5	32,4	25,2	27,4	22,3	22,3	19,4
Justerat eget kapital, tkr	7	5 448	5 424	6 430	7 262	8 409	8 551	9 255	9 644	9 128	9 756
Soliditet, %	8	15,9	15,7	18,6	20,8	23,7	24,5	26,3	27,3	26,6	28,2
Tillgängliga likvida medel, tkr	9	1 529	1 618	2 180	2 934	3 362	1 562	1 480	2 492	3 270	3 196
Likviditet relaterad till omsättning, %	10	32,4	35,4	43,6	57,1	63,3	31,2	27,7	43,4	55,9	54,7
Antal anställda		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Därav kvinnor		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omsättning/anställd, tkr		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balansomslutning, tkr		34 280	34 582	34 502	34 890	35 517	34 916	35 212	35 328	34 313	34 556
Tillgångarnas omsättningshastighet	11	0,14	0,13	0,14	0,15	0,15	0,14	0,15	0,16	0,17	0,17

Definitioner

Driftnetto, tkr	1	Rörelseresultat före avskrivningar på byggnader och markanläggningar
Direktavkastning, %	2	Driftnetto i % av fastighetens bokförda värde
Rörelsemarginal, %	3	Rörelseresultat i % av omsättningen
Avkastning på totalt kapital, %	4	Rörelseresultat i % av balansomslutningen
Nettomarginal, %	5	Resultat efter finansiella poster i % av rörelsens intäkter
Avkastning på eget kapital, %	6	Resultat efter finansiella poster i % av justerat eget kapital och min.intresse
Justerat eget kapital, tkr	7	Eget kapital och obeskattade reserver efter avdrag för latent skatteskuld
Soliditet, %	8	Justerat eget kapital och minoritetsintresse i % av balansomslutningen
Tillgängliga likvida medel, tkr	9	Likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit
Likviditet relaterad till omsättning, %	10	Tillgängliga likvida medel i % av rörelsens intäkter
Tillgångarnas omsättningshastighet	11	Rörelsens intäkter dividerat med balansomslutningen

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Hysesintäkter		5 736 706	5 736 384
Fakturerade tjänster		30 035	41 015
Vidarefakturerade kostnader		74 791	71 034
Summa rörelsens intäkter		5 841 532	5 848 433
Kostnader för vidarefakturering		-66 044	-64 438
Övriga externa kostnader	1	-2 707 941	-2 300 481
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar enligt plan	3,4	-318 054	-294 693
<i>Rörelseresultat</i>		2 749 493	3 188 821
Ränteintäkter och liknande	1	39 804	76 614
Räntekostnader och liknande		-901 340	-1 234 033
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		1 887 957	2 031 402
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-33 943	-112 077
Skillnad mellan bokförda avskr och avskr enl plan		-405 482	-563 534
<i>Resultat före skatt</i>		1 448 532	1 355 791
Aktuell skatt		-318 728	-302 391
Skatt föregående år		-246	-125
Förändring uppskjuten skatt		0	-205 559
<i>Årets resultat</i>		1 129 558	847 716

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	31 241 619	31 442 868
Summa materiella anläggningstillgångar		31 241 619	31 442 868
Summa anläggningstillgångar		31 241 619	31 442 868
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 873	78 064
Fordran koncernföretag	1	744 430	271 181
Övriga kortfristiga fordringar		327 551	189 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 812	61 045
Summa kortfristiga fordringar		1 118 666	599 796
Kassa och bank		2 195 945	2 270 363
Summa omsättningstillgångar		3 314 611	2 870 159
Summa tillgångar		34 556 230	34 313 027



2026011306803

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		67 655	69 939
Årets resultat		1 129 558	847 716
Summa fritt eget kapital		1 197 213	917 655
Summa eget kapital		1 697 213	1 417 655
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		3 554 782	3 520 839
Akkumulerade överavskrivningar		6 594 992	6 189 510
Summa obeskattade reserver		10 149 774	9 710 349
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		2 464 734	2 464 734
Summa avsättningar		2 464 734	2 464 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	18 672 000	19 272 000
Summa långfristiga skulder		18 672 000	19 272 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	600 000	600 000
Leverantörsskulder		379 364	156 770
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		593 145	691 519
Summa kortfristiga skulder		1 572 509	1 448 289
Summa eget kapital och skulder		34 556 230	34 313 027



Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Belopp anges i svenska kronor, om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom regelverket är principstyrt har en intern instruktion rörande tillämpningen upprättats, vilket anpassats till karaktären av företagets fastighet.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från fastigheter fördelas jämnt över den period som aviseringen avser. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättningen från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

Pensionspremier

Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner vilket innebär att betalda premier löpande kostnadsförs i resultaträkningen. Obetalda men intjänade avgifter redovisas som skuld.

Avskrivningar

För planenliga avskrivningar av kommersiella fastigheter tillämpas värdeanpassad avskrivning, enligt vilken avskrivningens storlek är beroende av avskrivningsbehovet. Reglerna framgår av not 3.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i enlighet med huvudregeln över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktion och händelse. Uppskjuten skatt redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver i balansräkningen eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post.

Värderingsprinciper

Tillgångar är upptagna till anskaffningsvärde, där ej annat anges. Fordringar är upptagna till belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.



Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Vid varje balansdag bedöms om det finns något nedskrivningsbehov i anläggningstillgångar.

Komponentredovisning

I det interna regelverket har fastställts hur regelverkets indelning av anläggningstillgångarna i komponenter ska tillämpas. De modifierade redovisningsprinciperna införs successivt. Eftersom de redan tidigare tillämpats till stora delar, blir förändringarna måttliga

Bankkrediter

Kredit på affärskonto betraktas som långfristig skuld.

Övriga redovisningsprinciper

Övriga redovisningsprinciper framgår av tilläggsupplysningarna.

M

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Koncernmellanhavanden

	2024/25	2023/24
Fakturering från koncernföretag	511 979	423 563
Ränteintäkt koncern	23 249	33 342
Leverantörsskuld till koncernföretag	0	12 500
Saldo på avräkningskonto mot Bengtsson Holding AB	744 430	271 181

Bolaget är dotterbolag till Bengtsson Holding AB,
org nr 556852-5868, med säte i Danderyds
Kommun.

Not 2 Personalkostnader

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Styrelse

Män	4	5
Kvinnor	1	1

Företagsledning

Män	0	0
Kvinnor	1	1

Not 3 Av- och nedskrivningar enligt plan

Bolaget tillämpar värdeanpassad avskrivning, baserad på en återkommande
marknadsvärdebedömning av ingående fastigheter. Planenlig avskrivning av byggnader
och markanläggningar görs med följande procentsatser:

Bokfört värde i % av värdering	Planenlig avskrivning, %		
	Byggnader	Markanläggning	Byggn.inventarier
100 % eller mer	3 %	5 %	10 %
95,0 – 99,9 %	2 %	5 %	10 %
85,0 – 94,9 %	1 %	5 %	10 %
Under 85 %	0,5 %	5 %	10 %

m

2026011306807

Not 4 Byggnader och mark

Ingående fastighet

Fastighetsbeteckning, ort	Tomtareal kvm	Golvyta kvm	Bokf värde 2025-08-31	Taxerings- värde
Mården 7, Söderhamn	1 711	4 635	31 241 619	27 306 000

Marknadsvärdebedömning

En marknadsvärdebedömning av fastigheten Mården 7 i Söderhamn är framtagen i december 2022.

Properate, Värderingsinstitutet Gävle 48 mkr

Marknadsvärdebedömningen utgör underlag för värdeanpassad avskrivning.

Årets avskrivning

Marknadsvärde enligt värdering	48 000 000	48 000 000
Bokfört värde vid verksamhetsårets början	31 442 868	31 737 561
Dito i % av marknadsvärdet	65,5%	66,1%
Årets avskrivning enligt fastställda regler för värdeanpassad avskrivning	0,5%	0,5%

Bokförda värden

Anskaffningsvärden mark

Ingående anskaffningsvärden	580 847	580 847
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	580 847	580 847

Anskaffningsvärden byggnader och byggnadsinventarier

Ingående anskaffningsvärden	49 073 871	49 073 871
Årets investeringar	116 805	0
Utgående anskaffningsvärden *)	49 190 676	49 073 871

*) Därav uppskrivningar 11 964 723 11 964 723

Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier

Ingående avskrivningar	18 211 850	17 917 157
Årets avskrivningar	318 054	294 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	18 529 904	18 211 850

Bokfört som byggnader och mark 31 241 619 31 442 868

2026011306808

2025-08-31 2024-08-31

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Beviljad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000
Därav utnyttjat	0	0
Rörelselån	19 272 000	19 872 000
Summa skulder till kreditinstitut	19 272 000	19 872 000
Del av rörelselån som förfaller		
mer än ett år efter bokslutsdatum	18 672 000	19 272 000
mer än fem år efter bokslutsdatum	16 272 000	16 872 000

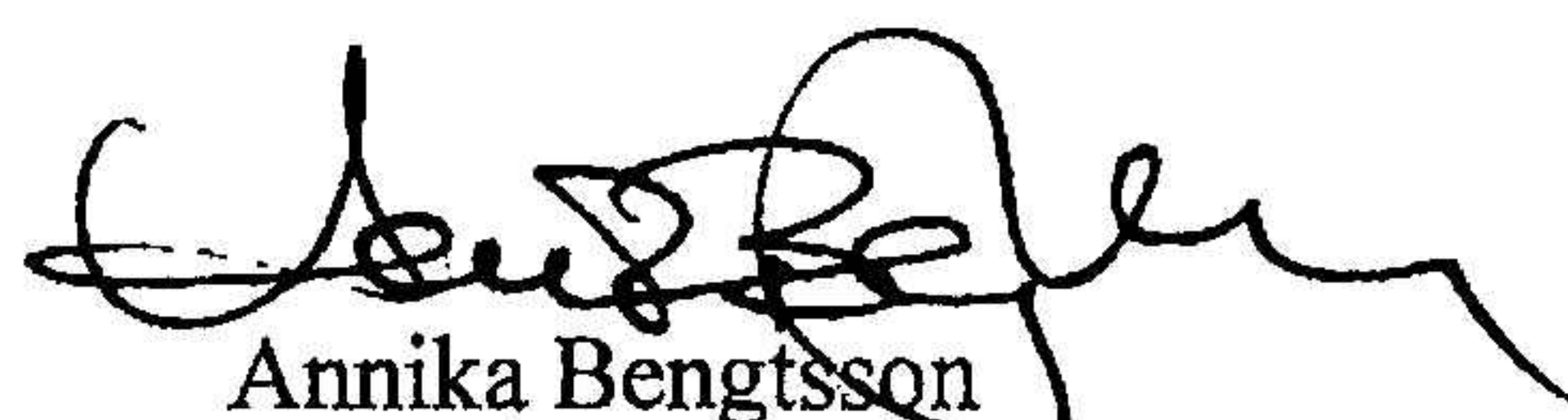
Not 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga


M

Underskrifter

Årsredovisningen upprättades 2025-12-10
Datum 2025-12-10



Annika Bengtsson
Verkställande direktör



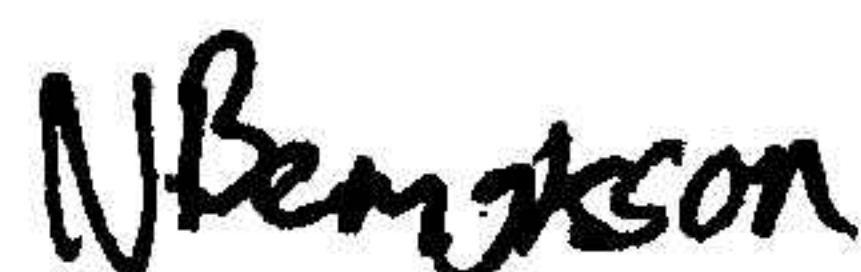
Erik Bengtsson



Johan Bengtsson
Ordförande



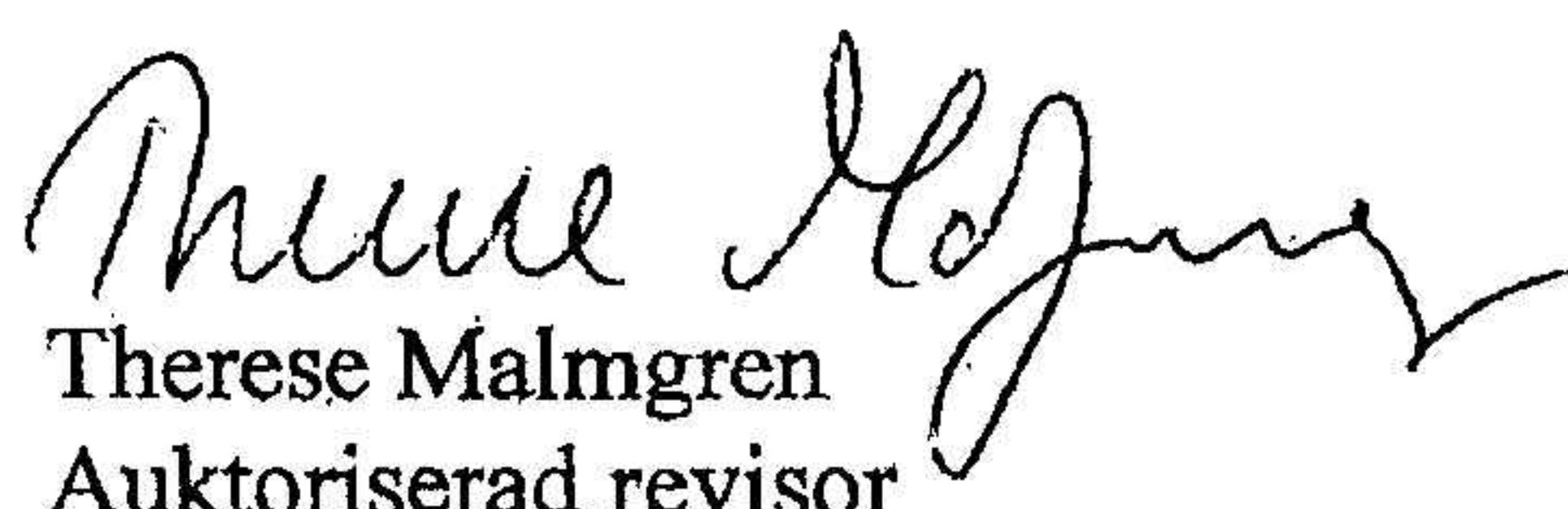
Karl Johan Bengtsson



Niklas Bengtsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-12-15



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfastigheter Mården AB
Org.nr 556676-7421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cityfastigheter Mården AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityfastigheter Mården ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Cityfastigheter Mården AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cityfastigheter Mården AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Cityfastigheter Mården AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den 15 december 2025



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor