

**Årsredovisning**  
för  
**Cityfastigheter i Sunne AB**  
556439-6645

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-22.  
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:**

Fredrik Jonsén, Styrelseledamot  
2025-12-29

Styrelsen för Cityfastigheter i Sunne AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2025-06-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och hyr ut lägenheter och affärslokaler i Sunne kommun,  
Värmlands län.

Företaget har sitt säte i Sunne.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cityfastigheter i Sunne AB är ett dotterbolag till WeBK AB 559003-5753

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	(18 mån)			
Nettoomsättning	6 793	4 979	5 683	5 365
Resultat efter finansiella poster	1 040	-2 684	377	1 275
Soliditet (%)	7,7	4,6	13,2	13,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 292 342	-2 838 288	<b>1 574 054</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 838 288	2 838 288	<b>0</b>
Årets resultat				602 410	<b>602 410</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 454 054</b>	<b>602 410</b>	<b>2 176 464</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 454 054
årets vinst	602 410
	<b>2 056 464</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 056 464
	<b>2 056 464</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2025-06-30 (18 mån)	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 792 529	4 979 437
Övriga rörelseintäkter		116 747	158 522
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 909 276</b>	<b>5 137 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 433 348	-2 220 449
Personalkostnader	2	-24 620	-139 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 167 502	-794 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 625 470</b>	<b>-3 154 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 283 806</b>	<b>1 983 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-3 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 721	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 246 873	-1 847 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 244 152</b>	<b>-4 847 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 039 654</b>	<b>-2 864 448</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-75 000
Förändring av periodiseringsfonder		-270 000	62 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-270 000</b>	<b>-13 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>769 654</b>	<b>-2 877 448</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-167 244	39 160
<b>Årets resultat</b>		<b>602 410</b>	<b>-2 838 288</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 068 841	30 236 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 068 841</b>	<b>30 236 343</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	6	493 864	785 994
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>543 864</b>	<b>835 994</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 612 705</b>	<b>31 072 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 864	291 416
Övriga fordringar		0	2 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 864</b>	<b>293 417</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 280	1 280
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 280</b>	<b>1 280</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 312 590	139 757
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 312 590</b>	<b>139 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 404 734</b>	<b>434 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 017 439</b>	<b>31 506 791</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 454 054	4 292 342
Årets resultat		602 410	-2 838 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 056 464</b>	<b>1 454 054</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 176 464</b>	<b>1 574 054</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		270 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>270 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 350 236	24 462 744
Skulder till koncernföretag		3 100 000	3 147 503
Övriga skulder		0	352 579
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 450 236</b>	<b>27 962 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		741 672	741 672
Leverantörsskulder		89 826	307 314
Skatteskulder		273 510	36 979
Övriga skulder		133 672	98 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 059	785 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 120 739</b>	<b>1 969 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 017 439</b>	<b>31 506 791</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2025-06-30	2023
Medelantalet anställda	0	0,5

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-06-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 561 222	45 534 374
Försäljningar/utrangeringar		-2 973 152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 561 222</b>	<b>42 561 222</b>
Ingående avskrivningar	-12 324 879	-13 096 631
Försäljningar/utrangeringar		1 558 885
Årets avskrivningar	-1 167 502	-787 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 492 381</b>	<b>-12 324 879</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 068 841</b>	<b>30 236 343</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 200	81 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 200</b>	<b>81 200</b>
Ingående avskrivningar	-81 200	-73 541
Årets avskrivningar		-7 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-81 200</b>	<b>-81 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 994	538 594
Tillkommande fordringar	0	322 400
Avgående fordringar	-292 400	-75 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>493 594</b>	<b>785 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493 594</b>	<b>785 994</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2023-12-31
<b>Förfaller Senare än 5 år</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 383 548	21 496 056
	<b>20 383 548</b>	<b>21 496 056</b>

#### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 091 908 (25 204 416) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 350 236	24 462 744
	<b>23 350 236</b>	<b>24 462 744</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	741 672	741 672
	<b>741 672</b>	<b>741 672</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2023-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
Fastighetsinteckning	33 800 000	33 800 000
	<b>35 800 000</b>	<b>35 800 000</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Fredrik Jonsén*  
Fredrik Jonsén

2025-12-19

*Cristian Engström*  
Cristian Engström

2025-12-19

*Peter Mattsson*  
Peter Mattsson

2025-12-22

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-22

*Anders Eliasson*  
Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Cityfastigheter i Sunne AB, org.nr 556439-6645

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cityfastigheter i Sunne AB för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityfastigheter i Sunne ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 Standard 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 i Sunne 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## ***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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Cityfastigheter i Sunne AB för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 i Sunne 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 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*

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, vidtagna 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad  
2025-12-22

*Anders Eliasson*  
Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor