

**Årsredovisning**  
för  
**Cityfastigheter Pumpen Kalmar AB**  
556981-6209

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-22.  
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:**

Erik Karlsson, Styrelseledamot  
2026-05-06

Styrelsen för Cityfastigheter Pumpen Kalmar AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av förvaltning och uthyrning av företagslokaler.

Företaget har sitt säte i Kalmar län, Kalmar kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Cityfastigheter Sydost AB, 559450-1560.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	839	943	867	801	784
Resultat efter finansiella poster	-565	372	-129	96	212
Balansomslutning	17 450	13 386	10 499	10 426	10 068
Soliditet (%)	8,0	9,7	9,5	5,9	5,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	816 901	284 540	<b>1 151 441</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		284 540	-284 540	<b>0</b>
Årets resultat			97 157	<b>97 157</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 101 441</b>	<b>97 157</b>	<b>1 248 598</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 101 442
årets vinst	97 157
	<b>1 198 599</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 198 599
	<b>1 198 599</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Nettoomsättning		839 244 <b>839 244</b>	942 842 <b>942 842</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-730 348	-130 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 792	-252 792
		<b>-983 140</b>	<b>-382 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-143 896</b>	<b>559 929</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-421 058	-188 457
		<b>-420 770</b>	<b>-188 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-564 666</b>	<b>371 860</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner		687 374	-13 599
<b>Resultat före skatt</b>		<b>122 708</b>	<b>358 261</b>
Skatt på årets resultat		-25 551	-73 721
<b>Årets resultat</b>		<b>97 157</b>	<b>284 540</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 189 499	7 419 313
Inventarier, verktyg och installationer	5	245 088	268 066
		<b>7 434 587</b>	<b>7 687 379</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	3 932 563	1 170 483
Fordringar hos koncernföretag	8	5 926 590	4 100 000
		<b>9 859 153</b>	<b>5 270 483</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 293 740</b>	<b>12 957 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 011	0
Aktuella skattefordringar		2 887	0
Övriga fordringar		0	14 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 337	6 271
		<b>19 235</b>	<b>21 159</b>
<i>Kassa och bank</i>		136 769	406 600
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>156 004</b>	<b>427 759</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 449 744</b>	<b>13 385 621</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 101 442	816 902
Årets resultat		97 157	284 540
		<b>1 198 599</b>	<b>1 101 442</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 248 599</b>	<b>1 151 442</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	185 347	182 721
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		76 652	51 101
<b>Summa avsättningar</b>		<b>76 652</b>	<b>51 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10		
Skulder till kreditinstitut		5 775 000	2 587 000
Skulder till koncernföretag		200 000	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		9 273 022	9 273 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 248 022</b>	<b>11 860 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		180 000	0
Leverantörsskulder		323 045	73 468
Aktuella skatteskulder		0	21 659
Övriga skulder		55 378	35 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 701	10 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>691 124</b>	<b>140 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 449 744</b>	<b>13 385 621</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggandsinventarier 5%

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Markanläggningar 20 år
- Stomme 60 år
- Fasad 30 år
- Installationer 30 år
- Tak 30 år
- Inre ytskikt 20 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Cityfastigheter Sydost AB, 559450-1560, med säte i Kalmar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	0	164 627
	<b>0</b>	<b>164 627</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 299 232	9 299 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 299 232</b>	<b>9 299 232</b>
Ingående avskrivningar	-1 879 919	-1 650 104
Årets avskrivningar	-229 814	-229 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 109 733</b>	<b>-1 879 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 189 499</b>	<b>7 419 313</b>
Bokfört värde byggnader	6 621 554	6 851 368
Bokfört värde mark	567 945	567 945
	<b>7 189 499</b>	<b>7 419 313</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 541	459 541
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>459 541</b>	<b>459 541</b>
Ingående avskrivningar	-191 475	-168 498
Årets avskrivningar	-22 977	-22 977
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 452</b>	<b>-191 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>245 089</b>	<b>268 066</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 170 483	0
Inköp	2 762 080	1 170 483
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 932 563</b>	<b>1 170 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 932 563</b>	<b>1 170 483</b>

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Cityfastigheter Kompassen AB	100%	100%	1 000	3 932 563 3 932 563

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Cityfastigheter Kompassen AB	559051-7859	Kalmar

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 100 000	0
Tillkommande fordringar	1 826 590	4 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 926 590</b>	<b>4 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 926 590</b>	<b>4 100 000</b>
<b>Not 9 Obeskattade reserver</b>		
	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	185 347	182 721
	<b>185 347</b>	<b>182 721</b>
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>		
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas ett år efter balansdagen men inom fem år	720 000	832 000
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 005 000	11 028 022
	<b>5 725 000</b>	<b>11 860 022</b>
<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>		
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Andra ställda säkerheter	9 273 000	9 273 000
	<b>9 273 000</b>	<b>9 273 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Kalmar

*Erik Karlsson*  
Erik Karlsson  
Ordförande  
2026-04-22

*Albin Magnusson*  
Albin Magnusson  
  
2026-04-22

*Johan Magnusson*  
Johan Magnusson  
  
2026-04-22