

Årsredovisning för  
**Gullkullen Fastighets AB**  
556951-8177

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter	7-12
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gullkullen Fastighets AB, 556951-8177 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 8:6 i Göteborgs kommun. Fastighetens area är ca 87.600 kvm och består till största delen av kontorsbyggnader. Ca 13.000 kvm består av parkeringshus.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår även upp till två års hyresbortfallsskydd.

### Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Torslanda Investment HoldCo 2 AB, 559209-5847 med säte i Stockholm. Moderbolag i koncernen är Söderport Property Investment AB, org nr 559194-8681, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

Bolaget har erlagt förvaltningsarvode till tidigare moderbolaget till Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB om 8 461 (4 596) kkr.

### Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	97 687	90 276	89 913	86 071
Rörelseresultat	44 801	33 335	31 154	27 835
Balansomslutning	747 700	730 775	806 534	793 266
Direktavkastning	13,7	12,5	12,2	10,9
Soliditet %	11,1	8,8	7,7	7,4

Definition av nyckeltal, se not 21.



### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 32 957 524, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	19 225 890
Årets resultat	13 731 634
	<u>32 957 524</u>
Balanseras i ny räkning	32 957 524
Summa	<u>32 957 524</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	97 687	90 276
		<u>97 687</u>	<u>90 276</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-10 241	-9 092
Fastighetsskatt		-4 764	-4 757
Fastighetsadministration		-258	-141
<b>Driftnetto</b>		<u>82 424</u>	<u>76 286</u>
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,10	-29 150	-38 619
<b>Bruttoresultat</b>		<u>53 274</u>	<u>37 667</u>
Övriga rörelseintäkter		9	281
Central administration	3,4	-8 481	-4 615
<b>Förvaltningsresultat</b>		<u>44 802</u>	<u>33 333</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	5	3 948	5 674
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-29 742	-30 096
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>19 008</u>	<u>8 911</u>
Bokslutsdispositioner	7	1 460	-2 219
<b>Resultat före skatt</b>		<u>20 468</u>	<u>6 692</u>
Skatt på årets resultat	8	-6 736	-5 085
<b>Årets resultat</b>		<u>13 732</u>	<u>1 607</u>

2025042403256



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	570 621	581 419
Byggnadsinventarier	10	21 048	28 263
Pågående ny- och ombyggnation	11	11 087	2 705
		<u>602 756</u>	<u>612 387</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	13	5 064	4 064
		<u>5 064</u>	<u>4 064</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>607 820</u>	<u>616 451</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16	23
Fordringar hos koncernföretag		124 142	103 540
Aktuell skattefordran		11 251	9 512
Övriga fordringar		3 999	790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	472	459
		<u>139 880</u>	<u>114 324</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>139 880</u>	<u>114 324</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>747 700</u>	<u>730 775</u>

2025042403257



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 226	17 620
Årets resultat		13 732	1 607
		<u>32 958</u>	<u>19 227</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 008</u>	<u>19 277</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	15	19 795	25 536
Periodiseringsfonder	16	43 410	31 410
		<u>63 205</u>	<u>56 946</u>
<b>Avsättningar</b>	<b>13</b>		
Avsättningar för övriga skatter		4 578	4 578
		<u>4 578</u>	<u>4 578</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		596 640	596 640
		<u>596 640</u>	<u>596 640</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		71	71
Leverantörsskulder		522	126
Skatteskulder		8 528	10 106
Övriga kortfristiga skulder		4 668	5 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	36 480	37 997
		<u>50 269</u>	<u>53 334</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>747 700</u>	<u>730 775</u>

2025042403258



## Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	50	13 769	3 849	17 669
Omföring resultat 2022		3 849	-3 849	-
Årets resultat 2023			1 607	1 607
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>17 618</b>	<b>1 607</b>	<b>19 276</b>
Omföring resultat föregående år		1 607	-1 607	-
Årets resultat			13 732	13 732
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>19 225</b>	<b>13 732</b>	<b>33 008</b>

2025042403259



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter. Ett oberoende värderingsinstitut, Savills, har värderat fastigheten. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkning som övrig rörelsekostnad. Övriga tillkommande utgifter redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval. Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>År</b>
Byggnad, stomme	100
Byggnad, fasad	40
Byggnad, yttertak	35
Byggnad, inre ytskikt	17
Byggnad, installationer	25-50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid

### Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avtalade framtida hyresintäkter:</i>		
Inom ett år	89 547	96 754
Mellan ett och fem år	229 917	280 043
Senare än fem år	-	13 764
	<u>319 464</u>	<u>390 561</u>

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt eventuellt lämnade hyresrabatter. I hyresvärdet ingår tillägg för fastighetsskatt. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 3,5 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 90%.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Några löner eller ersättningar till styrelsen har liksom föregående år ej utbetalts.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31	2023-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	33%	33%
Andel män i styrelsen	66%	66%

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	20	19
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>19</b>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 937	5 634
Ränteintäkter, övriga	11	40
<b>Summa</b>	<b>3 948</b>	<b>5 674</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	29 634	30 046
Räntekostnader, övriga	108	50
<b>Summa</b>	<b>29 742</b>	<b>30 096</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
- Byggnadsinventarier	5 741	8 612
- Periodiseringsfond, årets avsättning	-12 000	-10 000
Lämnade koncernbidrag	-	-831
Erhållna koncernbidrag	7 719	-
<b>Summa</b>	<b>1 460</b>	<b>-2 219</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-7 736	-6 412
Förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 000	1 327
<b>Summa</b>	<b>-6 736</b>	<b>-5 085</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	20 468	6 692
Förväntad skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-4 216	-1 379
Skatteeffekt av:		
Övriga skattemässiga justeringar och temporära skillnader	-2 520	-3 706
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-6 736</b>	<b>-5 085</b>
Effektiv skattesats %	33%	76,0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld, se not 13.

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Redovisat värde</b>		
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	612 230	610 754
-Omklassificeringar från pågående	8 829	1 476
Vid årets slut	<u>621 059</u>	<u>612 230</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-202 089	-175 097
-Årets avskrivning	-20 738	-26 992
Vid årets slut	<u>-222 827</u>	<u>-202 089</u>
 Redovisat värde vid årets slut	<u>398 232</u>	<u>410 141</u>
 <b>Mark</b>		
-Vid årets början	166 189	166 189
Redovisat värde vid årets slut	<u>166 189</u>	<u>166 189</u>
 <b>Markanläggningar</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 290	7 115
-Omklassificeringar från pågående	1 500	175
Vid årets slut	<u>8 790</u>	<u>7 290</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 201	-1 843
-Årets avskrivning	-389	-358
Redovisat värde vid årets slut	<u>-2 590</u>	<u>-2 201</u>
 <b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>570 621</b></u>	<u><b>581 419</b></u>
 <b>Marknadsvärde vid årets slut</b>		
Sörred 8:6	1 270 000	1 277 000

2025042403263



### Not 10 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	152 217	151 472
-Omklassificeringar från pågående	808	745
	<b>153 025</b>	<b>152 217</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-123 954	-112 683
-Årets avskrivning	-8 023	-11 271
	<b>-131 977</b>	<b>-123 954</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 048</b>	<b>28 263</b>

### Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 705	323
-Investeringar	19 519	4 778
-Omklassificering till byggnad	-8 829	-1 476
-Omklassificering till byggnadsinventarie	-808	-745
-Omklassificering till markanläggning	-1 500	-175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 087</b>	<b>2 705</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	472	459
	<b>472</b>	<b>459</b>

### Not 13 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, fastighet	5 064		5 064
Förvärvad uppskjuten skatt		-4 578	-4 578
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>5 064</b>	<b>-4 578</b>	<b>486</b>

### Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kvotvärde</i>	<i>Kvotvärde</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal aktier</i>
Aktier (ett aktieslag)	1	1	50 000	50 000

### Not 15 Akkumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadsinventarier	19 795	25 536
	<b>19 795</b>	<b>25 536</b>

## Not 16 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	3 750	3 750
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	7 660	7 660
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	10 000	10 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	10 000	10 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	12 000	-
	<b>43 410</b>	<b>31 410</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	20 831	22 661
Upplupen fastighetsskatt	4 764	4 757
Upplupna räntekostnader koncern	6 939	8 396
Övrigt	3 946	2 183
	<b>36 480</b>	<b>37 997</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	678 000	678 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>678 000</b>	<b>678 000</b>

Fastighetsinteckningarna är lämnade som säkerheter för Torslanda Property Investment HoldCo 2 ABs skulder till kreditinstitut.

## Not 19 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

## Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Direktavkastning

Periodens driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång. Driftnettot är justerat för innehavstid under perioden.

### Soliditet:

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

## Underskrifter

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stefan Berg

Agneta Segerhammar

Urban Sjölund

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



2025042403267

# Verifikat

Transaktion 09222115557543793645

## Dokument

**16238 Gullkullen Fast AB ÅR 2024**  
Huvuddokument  
14 sidor  
*Startades 2025-04-09 09:02:41 CEST (+0200) av Eva Persson (EP)*  
*Färdigställt 2025-04-11 17:25:41 CEST (+0200)*

## Initierare

**Eva Persson (EP)**  
AB Sagax  
Org. nr 556520-0028  
*eva.persson@sagax.se*

## Signerare

**Stefan Berg (SB)**  
*Personnummer 790205-0397*  
*stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se*  
*+46737088219*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Joel Berg"*  
*Signerade 2025-04-09 10:59:57 CEST (+0200)*

**Oskar Wall (OW)**  
*Personnummer 750603-1439*  
*oskar.wall@se.ey.com*  
*+46706566959*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"*  
*Signerade 2025-04-11 17:25:41 CEST (+0200)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557543793645

Agneta Segerhammar (AS)  
Personnummer 630802-0186  
agneta.segerhammar@sagax.se  
+46730322400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Agneta Segerhammar"  
Signerade 2025-04-09 13:01:10 CEST (+0200)

Urban Sjölund (US)  
Personnummer 621002-1017  
urban.sjolund@sagax.se  
+46733871850



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN SJÖLUND"  
Signerade 2025-04-09 13:06:55 CEST (+0200)

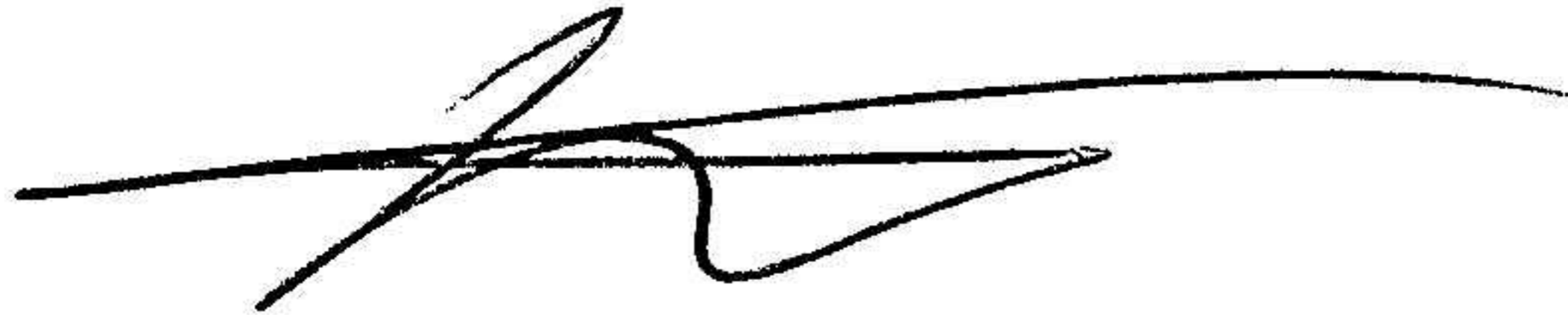
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gullkullen Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-16. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 23, 4 2025



Stefan Berg



Building a better  
working world

2025042403270

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gullkullen Fastighets AB, org.nr 556951-8177

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gullkullen Fastighetsaktiebolag AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gullkullen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Gullkullen Fastighets 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 att 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 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.



Building a better  
working world.

2025042403271

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gullkullen Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Gullkullen Fastighets 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Eva Persson  
0708-40 83 22

2025042403272

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 15:36:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 1KD1L-8J0JR-AWAHG-V9WP5-CP4OU-I07BI