

Årsredovisning

för

KIAB Saltsjöbaden AB

556273-1686

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Johan Söderberg, Styrelseledamot
2026-05-19

Styrelsen för KIAB Saltsjöbaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten består av fastighetsförvaltning och viss konsultation inom fastighetsområdet. Bolaget äger och förvaltar fastigheter Rösunda 3:40.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	291	285	285	297
Resultat efter finansiella poster	-575	-874	-903	-10 376
Soliditet (%)	20,2	21,2	23,6	21,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 941 893	20 000	-7 896 769	-109 432	6 055 692
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-109 432	109 432	0
Uppskrivningsfond, avskrivning		-110 659		110 659		0
Årets resultat					-110 047	-110 047
Belopp vid årets utgång	100 000	13 831 234	20 000	-7 895 542	-110 047	5 945 645

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 154 031,89 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 895 542
årets förlust	-110 047
	-8 005 589
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 005 589
	-8 005 589

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		291 001	284 999
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		291 001	284 999
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-174 742	-212 090
Övriga externa kostnader		-36 058	-49 235
Personalkostnader	2	6 161	-315 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 050	-189 691
Summa rörelsekostnader		-416 689	-766 424
Rörelseresultat		-125 688	-481 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	112	2 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-449 471	-395 900
Summa finansiella poster		-449 359	-393 007
Resultat efter finansiella poster		-575 047	-874 432
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		465 000	815 000
Lämnade koncernbidrag		0	-50 000
Summa bokslutsdispositioner		465 000	765 000
Resultat före skatt		-110 047	-109 432
Årets resultat		-110 047	-109 432

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 157 867	19 107 876
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	78 500	78 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	142 585
Summa materiella anläggningstillgångar		20 236 367	19 328 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	8 945 881	8 945 881
Fordringar hos koncernföretag	9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 945 881	8 945 881
Summa anläggningstillgångar		29 182 248	28 274 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		206 250	206 250
Övriga fordringar		6 018	6 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 714	13 714
Summa kortfristiga fordringar		225 982	226 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 494	30 283
Summa kassa och bank		55 494	30 283
Summa omsättningstillgångar		281 476	256 702
SUMMA TILLGÅNGAR		29 463 724	28 531 544

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		13 831 234	13 941 893
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		13 951 234	14 061 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 895 542	-7 896 769
Årets resultat		-110 047	-109 432
Summa fritt eget kapital		-8 005 589	-8 006 201
Summa eget kapital		5 945 645	6 055 692
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	23 373 171	22 038 700
Summa långfristiga skulder		23 373 171	22 038 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 411	9 854
Övriga skulder		139 497	421 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	6 161
Summa kortfristiga skulder		144 908	437 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 463 724	28 531 544

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	50 År
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 År

Övriga materiella anläggningstillgångar avser konst och skrivs därför inte av.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0,5

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	0	2 700
Ränteintäkter, övriga	112	193
	112	2 893

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	449 471	395 900
	449 471	395 900

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 256 859	6 046 335
Inköp	1 119 455	210 524
Omklassificeringar	142 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 518 899	6 256 859
Ingående avskrivningar	-1 090 879	-1 011 846
Årets avskrivningar	-101 391	-79 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 192 270	-1 090 879
Ingående uppskrivningar	15 601 775	15 601 775
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 601 775	15 601 775
Ingående nedskrivningar	-1 659 879	-1 549 221
Årets nedskrivningar	-110 658	-110 658
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 770 537	-1 659 879
Utgående redovisat värde	20 157 867	19 107 876

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 500	78 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 500	78 500
Utgående redovisat värde	78 500	78 500

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 585	0
Inköp	0	142 585
Omklassificeringar	-142 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	142 585
Utgående redovisat värde	0	142 585

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 945 881	16 545 881
Inköp	0	2 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 945 881	18 945 881
Ingående nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000
Utgående redovisat värde	8 945 881	8 945 881

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	135 000
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar		-135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernbolag	2 358 546	2 312 300
Skulder till moderbolag	21 014 625	19 726 400
	23 373 171	22 038 700

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 187 500	12 187 500
	12 187 500	12 187 500

Not 12 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 13 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolg till KIAB Fastigheter AB, Org.nr. 556047-4966.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Nacka

Johan Söderberg
Johan Söderberg

2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KIAB Saltsjöbaden AB, Org.nr. 556273-1686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KIAB Saltsjöbaden AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KIAB Saltsjöbaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 KIAB Saltsjöbaden 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 KIAB Saltsjöbaden AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 KIAB Saltsjöbaden 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 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.

Stockholm den 12 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström

Auktoriserad revisor