

Årsredovisning
för
KIAB Saltsjöbaden AB
556273-1686

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. 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
2025-05-20

Styrelsen för KIAB Saltsjöbaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	285	285	297	270
Resultat efter finansiella poster	-874	-903	-10 376	-376
Soliditet (%)	21,2	23,6	21,9	38,4

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	14 052 552	20 000	-7 894 326	-113 102	6 165 124
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-113 102	113 102	0
Uppskrivningsfond, avskrivning		-110 659		110 659		0
Årets resultat					-109 432	-109 432
Belopp vid årets utgång	100 000	13 941 893	20 000	-7 896 769	-109 432	6 055 692

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 896 769
årets förlust	-109 432
	-8 006 201
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 006 201
	-8 006 201

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		284 999	285 000
Övriga rörelseintäkter		0	5 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		284 999	290 050
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-212 090	-206 369
Handelsvaror		0	-5 745
Övriga externa kostnader		-49 235	-52 391
Personalkostnader	2	-315 408	-331 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 691	-187 029
Summa rörelsekostnader		-766 424	-783 502
Rörelseresultat		-481 425	-493 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 893	10 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-395 900	-420 183
Summa finansiella poster		-393 007	-409 650
Resultat efter finansiella poster		-874 432	-903 102
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		815 000	790 000
Lämnade koncernbidrag		-50 000	0
Summa bokslutsdispositioner		765 000	790 000
Resultat före skatt		-109 432	-113 102
Årets resultat		-109 432	-113 102

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 107 876	19 087 043
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	78 500	78 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	142 585	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 328 961	19 165 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	8 945 881	6 545 881
Fordringar hos koncernföretag	9	0	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 945 881	6 680 881
Summa anläggningstillgångar		28 274 842	25 846 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		206 250	206 250
Övriga fordringar		6 455	23 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 714	13 338
Summa kortfristiga fordringar		226 419	243 536
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 283	29 837
Summa kassa och bank		30 283	29 837
Summa omsättningstillgångar		256 702	273 373
SUMMA TILLGÅNGAR		28 531 544	26 119 797

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		13 941 893	14 052 552
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		14 061 893	14 172 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 896 769	-7 894 326
Årets resultat		-109 432	-113 102
Summa fritt eget kapital		-8 006 201	-8 007 428
Summa eget kapital		6 055 692	6 165 124
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	22 038 700	19 545 500
Summa långfristiga skulder		22 038 700	19 545 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 854	47 542
Övriga skulder		421 137	352 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 161	9 393
Summa kortfristiga skulder		437 152	409 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 531 544	26 119 797

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

	2024	2023
Medelantalet anställda	0,5	0

Personalkostnader har utgått för tjänstemän december månad.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	2 700	10 350
Ränteintäkter, övriga	193	183
	2 893	10 533

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	395 900	420 178
Räntekostnader, övriga	0	5
	395 900	420 183

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 046 335	5 977 857
Inköp	210 524	68 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 256 859	6 046 335
Ingående avskrivningar	-1 011 846	-935 476
Årets avskrivningar	-79 033	-76 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 090 879	-1 011 846
Ingående uppskrivningar	15 601 775	15 601 775
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 601 775	15 601 775
Ingående nedskrivningar	-1 549 221	-1 438 562
Årets nedskrivningar	-110 658	-110 659
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 659 879	-1 549 221
Utgående redovisat värde	19 107 876	19 087 043

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	142 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 585	0
Utgående redovisat värde	142 585	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 545 881	16 545 881
Inköp	2 400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 945 881	16 545 881
Ingående nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000
Utgående redovisat värde	8 945 881	6 545 881

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 000	2 579 500
Tillkommande fordringar	0	145 350
Avgående fordringar	-135 000	-2 589 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	135 000
Utgående redovisat värde	0	135 000

Not 10 Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernbolag	2 312 300	0
Skulder till moderbolag	19 726 400	19 545 500
	22 038 700	19 545 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 dotterbolag till KIAB Fastigheter AB, Org.nr. 556047-4966.

KIAB Saltsjöbaden AB
Org.nr 556273-1686

9 (9)

Nacka 2025-05-15

Johan Söderberg
Johan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

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 2024.

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 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 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 2024 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 15 maj 2025

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström

Auktoriserad revisor