

Årsredovisning

för

Kihlström Förvaltning AB

559034-0583

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-07.

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:

Karl-Johan Kihlström, Styrelseledamot

2026-05-07

Styrelsen för Kihlström Förvaltning 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

Information om verksamheten

Kihlström Förvaltning AB med säte i Danderyds kommun, Stockholms län är ett helägt dotterföretag till Kihlström Investment AB 559030-9232.

Kihlström Förvaltning AB äger fastigheten Danderyd 2:25 som är strategiskt belägen i Danderyd i nära anslutning till genomfartsleder såsom E18, Edsbergsvägen och Danderydsvägen. Fastigheten ligger nära Mörby Centrum med bra kommunikationer. Fastighetsförvaltningen sköts av egen personal.

Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 1840 m². De uthyrda lokalerna består till huvudsaklig del av kontor och butikslokaler. Systerföretaget K4 Elektriska AB hyr 42% av de uthyrningsbara ytorna.

Hyresintäkterna för 2025 uppgick till 2 937 Tkr (2 797). Driftöverskott var 1 643 Tkr (1 642). Under 2025 har investeringar gjorts i fastigheten med 1 855 Tkr (690) bestående av renovering och förbättringar av lokalerna.

Hyresavtalen för lokaler har olika avtalslängd, men är vanligtvis 3-5 år med en uppsägning om 9 månader. Hyresavtalen innehåller en bashyra, en indexklausul innebärande en årlig förändring av hyran med viss procentsats kopplat till förändringar i konsumentprisindex.

Vid räkenskapsårets slut var det egna kapitalet 7 512 Tkr (2 223). Räntebärande lån uppgick till 11,3 Mkr (11,7). Finansieringen utgörs av lån från bank och räntevillkoren för lånet bestäms varje år och räntesatsen förändras varje kvartal i förhållande till Stibor 3 månader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 937	2 797	2 395	2 157	1 660
Resultat efter finansiella poster	624	463	-367	-11 621	957
Balansomslutning	23 698	17 731	17 630	18 098	11 496
Soliditet (%)	31,7	12,5	7,1	9,1	29,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Ej registrerat aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	0	247 708	975 738	2 223 446
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			975 738	-975 738	0
Årets resultat				5 288 332	5 288 332
Belopp vid årets utgång	1 000 000	0	1 223 446	5 288 332	7 511 778

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 223 446
årets vinst	5 288 332
	6 511 778
disponeras så att i ny räkning överföres	6 511 778
	6 511 778

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	4	2 937 137 2 937 137	2 796 906 2 796 906
Rörelsens kostnader	5		
Övriga externa kostnader	6	-987 101	-1 154 701
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-514 422	-567 144
Övriga rörelsekostnader		-360 802	0
		-1 862 325	-1 721 845
Rörelseresultat	7	1 074 812	1 075 061
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	3 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	6 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-451 229	-622 251
		-451 229	-612 345
Resultat efter finansiella poster		623 583	462 716
Bokslutsdispositioner	11	6 000 000	769 754
Resultat före skatt		6 623 583	1 232 470
Skatt på årets resultat	12	-1 335 251	-256 732
Årets resultat		5 288 332	975 738

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	15 762 619	14 753 549
Inventarier, verktyg och installationer	14	30 516	59 810
		15 793 135	14 813 359
Summa anläggningstillgångar		15 793 135	14 813 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		541 834	432 849
Fordringar hos koncernföretag		6 456 643	377 595
Övriga fordringar	15	174 101	1 133 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 301	369 844
		7 442 879	2 313 312
<i>Kassa och bank</i>		461 610	604 744
Summa omsättningstillgångar		7 904 489	2 918 056
SUMMA TILLGÅNGAR		23 697 624	17 731 415

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 223 446	247 708
Årets resultat		5 288 332	975 738
		6 511 778	1 223 446
Summa eget kapital		7 511 778	2 223 446
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 250 406	2 017 193
Summa avsättningar		2 250 406	2 017 193
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		375 250	375 250
Summa långfristiga skulder		375 250	375 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 309 000	11 696 000
Leverantörsskulder		143 473	113 295
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Aktuella skatteskulder		1 086 367	402 279
Övriga skulder		113 063	87 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	858 287	766 394
Summa kortfristiga skulder		13 560 190	13 115 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 697 624	17 731 415

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		623 583	462 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	875 224	567 144
Betald skatt		-417 950	-105 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 080 857	924 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-108 985	8 843
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 020 580	-203 559
Förändring av leverantörsskulder		30 178	-99 106
Förändring av kortfristiga skulder		-269 604	-511 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 288 134	118 321
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 855 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 855 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-413 875
Erhållna /lämnade koncernbidrag		6 000 000	769 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 000 000	355 879
Årets kassaflöde		-143 134	474 200
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		604 744	130 544
Likvida medel vid årets slut		461 610	604 744

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4,52
Markanläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	20

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
	12 900 000	12 900 000

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kihlström Investment AB med organisationsnummer 559030-9232 med säte i Danderyd.

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	2 937 137	2 796 906
	2 937 137	2 796 906

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
PWC		
Revisionsuppdrag	34 800	33 800
	34 800	33 800

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	41,25 %	42,53 %

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Resultat vid avyttringar	0	3 100
	0	3 100

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	0	6 806
	0	6 806

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstituten	450 446	622 157
Övriga räntekostnader	783	94
	451 229	622 251

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	6 000 000	769 754
	6 000 000	769 754

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 102 038	329 636
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	233 213	-72 904
Totalt redovisad skatt	1 335 251	256 732

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 623 583		1 232 470
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 364 458	20,60	-253 889
Ej avdragsgilla kostnader		-62 403		-73 705
Ej skattepliktiga intäkter		0		-2 041
Temporära skillnader		-233 213		72 903
Ej avdragsgilla avskrivningar avseende byggnad		324 823		0
Redovisad effektiv skatt	20,16	-1 335 251	20,83	-256 732

Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 484 455	5 484 455
Inköp	1 855 000	0
Utrangeringar av komponenter på byggnad	-525 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 813 920	5 484 455
Ingående avskrivningar	-523 110	-339 158
Utrangeringar av komponenter på byggnad	164 733	0
Årets avskrivningar	-182 980	-183 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-541 357	-523 110
Ingående uppskrivningar	9 792 204	10 146 102
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-302 148	-353 898
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 490 056	9 792 204
Utgående redovisat värde	15 762 619	14 753 549

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 472	146 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 472	146 472
Ingående avskrivningar	-86 662	-57 368
Årets avskrivningar	-29 294	-29 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 956	-86 662
Utgående redovisat värde	30 516	59 810

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Behållning på skattekonto	148 074	310 159
Kortfristiga fordringar Brf Dand. Hantverkshus	0	796 840
Ingående moms	26 027	26 025
	174 101	1 133 024

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	500	

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och Mark	0	-2 250 406	-2 250 406
	0	-2 250 406	-2 250 406

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och Mark	0	-2 017 193	-2 017 193
	0	-2 017 193	-2 017 193

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnad och Mark	-2 017 193	-233 213	-2 250 406
	-2 017 193	-233 213	-2 250 406

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	748 018	732 234
Övriga upplupna kostnader	25 269	34 160
Upplupna räntor	85 000	0
	858 287	766 394

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	514 422	567 144
Förlust vid utrangeringar av komponenter på byggnad	360 802	0
	875 224	567 144

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Danderyd

Bo Kihlström
Bo Kihlström
Ordförande
2026-05-07

Johanna Kihlström Cau
Johanna Kihlström Cau
2026-05-07

Karl-Johan Kihlström
Karl-Johan Kihlström
2026-05-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kihlström Förvaltning AB, org.nr 559034-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kihlström Förvaltning AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kihlström Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kihlström Förvaltning AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kihlström Förvaltning 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 de 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. De 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 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kihlström Förvaltning AB för år 2025 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 Kihlström Förvaltning 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 7 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor