

Årsredovisning
för
Fastighets Aktiebolaget Kajan
556185-5817

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-21.
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:

Johan Östling, Styrelseledamot
2026-05-05

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Kajan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Kajan ska köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

Bolaget är helägt dotterbolag till moderbolaget Fastighetsaktiebolaget Kaninen, 556121-8115, vars verksamhet är att köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

Bolaget har inte några anställda. Fastighetsskötsel och administration ombesörjes av David Nilsson Fastigheter AB, 556246-0922, Luleå.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 408	9 109	7 987	6 425
Resultat efter finansiella poster	3 888	2 977	2 447	725
Soliditet (%)	35,1	27,7	24,7	26,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 000	16 630 242	1 851 108	19 501 350
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 851 108	-1 851 108	0
Årets resultat				2 377 368	2 377 368
Belopp vid årets utgång	1 000 000	20 000	18 481 350	2 377 368	21 878 718

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 481 350
årets vinst	2 377 368
	20 858 718
disponeras så att i ny räkning överföres	20 858 718
	20 858 718

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

9 408 120

9 108 800

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

9 408 120

9 108 800

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 746 396

-3 389 214

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 668 441

-1 580 113

Summa rörelsekostnader

-4 414 837

-4 969 327

Rörelseresultat

4 993 283

4 139 473

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

183 374

401 470

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 288 519

-1 563 892

Summa finansiella poster

-1 105 145

-1 162 422

Resultat efter finansiella poster

3 888 138

2 977 051

Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder

-525 200

-579 800

Övriga bokslutsdispositioner

-300 000

0

Summa bokslutsdispositioner

-825 200

-579 800

Resultat före skatt

3 062 938

2 397 251

Skatter

Skatt på årets resultat

-685 570

-546 143

Årets resultat

2 377 368

1 851 108

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	61 898 281	63 566 722
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 898 281	63 566 722
Summa anläggningstillgångar		61 898 281	63 566 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 208	252 339
Summa kortfristiga fordringar		256 227	252 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		7 256 255	14 119 645
Summa kassa och bank		7 256 255	14 119 645
Summa omsättningstillgångar		7 512 482	14 371 984
SUMMA TILLGÅNGAR		69 410 763	77 938 706

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		1 020 000	1 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 481 350	16 630 242
Årets resultat		2 377 368	1 851 108
Summa fritt eget kapital		20 858 718	18 481 350
Summa eget kapital		21 878 718	19 501 350
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 140 900	2 615 700
Summa obeskattade reserver		3 140 900	2 615 700
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	42 383 000	44 313 311
Skulder till koncernföretag		0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		42 383 000	54 313 311
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	222 000	0
Leverantörsskulder		105 182	103 589
Skulder till koncernföretag		300 000	110 000
Skatteskulder		653 110	506 799
Övriga skulder		290 109	301 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 744	486 290
Summa kortfristiga skulder		2 008 145	1 508 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 410 763	77 938 706

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	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 079 725	65 182 367
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	16 897 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 079 725	82 079 725
Ingående avskrivningar	-18 513 003	-16 932 890
Årets avskrivningar	-1 668 441	-1 580 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 181 444	-18 513 003
Utgående redovisat värde	61 898 281	63 566 722

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 000	493 000
Försäljningar/utrangeringar	-493 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	493 000
Ingående avskrivningar	-493 000	-493 000
Försäljningar/utrangeringar	493 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-493 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	14 951 864
Inköp	0	1 945 494
Omklassificeringar	0	-16 897 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	41 279 000	44 313 311
	41 279 000	44 313 311

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 605 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 383 000	44 313 311
	42 383 000	44 313 311
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 000	0
	222 000	0

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Kaninen	556121-8115	Luleå

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 350 000	44 350 000
	44 350 000	44 350 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Johan Östling
Johan Östling

Verkställande direktör
2026-04-20

Sven Nilsson
Sven Nilsson
Ställföreträdande
Kristina Östling Boström avliden
2026-04-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-21

Advise North AB

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Aadvise

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Kajan
Org.nr 556185-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Kajan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Kajans finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Fastighets Aktiebolaget Kajan 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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.

Advise

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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Kajan för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Kajan enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Advise

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.

Luleå 2026-04-21

Advise North AB

Claus Thingvall

Claus Thingvall
Auktoriserad revisor