

# Årsredovisning

för

## Kaj & Lovisa Fastighets AB

559111-4532

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kaj & Lovisa Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle den 13 januari 2026



Patrik Björn

Styrelsen för Kaj & Lovisa Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egna fastigheter i Västerås kommun. Förvaltningen omfattar två ägda fastigheter, Kaj 1 samt Lovisa 1.

Företaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, orgnr 556593-4501.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	7 126	7 701	7 223	7 276	6 436
Resultat efter finansiella poster	1 198	2 719	8 122	2 116	2 759
Soliditet (%)	4,0	2,8	2,5	2,8	2,7
Balansomslutning	69 165	59 524	64 592	59 387	61 205

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 591 550	34 540	1 676 090
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		34 540	-34 540	0
Årets resultat			1 064 991	1 064 991
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 626 090</b>	<b>1 064 991</b>	<b>2 741 081</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 626 090
årets vinst	1 064 991
	<b>2 691 081</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 691 081
	<b>2 691 081</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Nettoomsättning		7 125 666	7 700 509
Övriga rörelseintäkter		0	20 162
		<b>7 125 666</b>	<b>7 720 671</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 184 353	-3 180 282
Övriga externa kostnader		-140 883	-24 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-861 296	-861 296
		<b>-4 186 532</b>	<b>-4 066 425</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>2 939 134</b>	<b>3 654 246</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 634	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 742 699	-935 622
		<b>-1 741 065</b>	<b>-935 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 198 069</b>	<b>2 718 750</b>
Bokslutsdispositioner	4	-200 000	-2 750 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>998 069</b>	<b>-31 250</b>
Skatt på årets resultat		66 922	65 790
<b>Årets resultat</b>		<b>1 064 991</b>	<b>34 540</b>

2026022500541

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

38 086 835

38 948 131

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

411 288

0

**38 498 123**

**38 948 131**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

6

142 368

106 830

**142 368**

**106 830**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 640 491**

**39 054 961**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

18 622

17 905

Fordringar hos koncernföretag

29 075 142

20 355 358

Aktuella skattefordringar

515 900

59 330

Övriga fordringar

187 033

21 665

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 620

14 297

**29 816 317**

**20 468 555**

*Kassa och bank*

708 248

0

**Summa omsättningstillgångar**

**30 524 565**

**20 468 555**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**69 165 056**

**59 523 516**

2026022500542

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 626 090

1 591 551

Årets resultat

1 064 991

34 540

**2 691 081**

**1 626 091**

**Summa eget kapital**

**2 741 081**

**1 676 091**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

62 909 000

48 896 000

**Summa långfristiga skulder**

**62 909 000**

**48 896 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 791 000

2 580 000

Förskott från kunder

237

152 606

Leverantörsskulder

615 493

107 772

Skulder till koncernföretag

200 000

5 924 469

Övriga skulder

376 440

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

531 805

186 578

**Summa kortfristiga skulder**

**3 514 975**

**8 951 425**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 165 056**

**59 523 516**

2026022500543

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen vid positivt saldo och som skuld i balansräkningen vid negativt saldo.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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 avskrivningsperiod tillämpas:

Byggnad - Stomme & Stammar	56 år
Byggnad - Värme	38 år
Byggnad - El	34 år
Byggnad - Ventilation	24 år
Byggnad - Fasad	49 år
Byggnad - Tak	49 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

2026022500546

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andel av årets totala fastighetskostnad som skett från andra företag i koncernen	32,99 %	35,27 %

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga ränteintäkter	1 634	126
	<b>1 634</b>	<b>126</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Lämnade koncernbidrag	-200 000	-2 750 000
	<b>-200 000</b>	<b>-2 750 000</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 168 629	44 168 629
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 168 629</b>	<b>44 168 629</b>
Ingående avskrivningar	-5 220 498	-4 359 202
Årets avskrivningar	-861 296	-861 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 081 794</b>	<b>-5 220 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 086 835</b>	<b>38 948 131</b>

**Not 6 Uppskjuten skattefordran**

	2025-08-31	2024-08-31
Uppskjuten skattefordran	142 368	106 830
	<b>142 368</b>	<b>106 830</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år	55 745 000	38 576 000
	<b>55 745 000</b>	<b>38 576 000</b>

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrikte Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	64 700 000	59 700 000
	<b>64 700 000</b>	<b>59 700 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	411 288	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>411 288</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>411 288</b>	<b>0</b>

### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga räntekostnader	-1 742 699	-935 622
	<b>-1 742 699</b>	<b>-935 622</b>

2026022500547

2026022500548

Årsredovisningen beslutades 2025-12-15

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Wiktor Danielsson  
Auktoriserad revisor

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 10:21:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 08:05:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**KAJ & LOVISA FASTIGHETS AB** 559111-4532 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn

Patrik Björn

2025-12-23 07:37:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kaj & Lovisa Fastighets AB, org.nr 559111-4532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kaj & Lovisa Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kaj & Lovisa Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kaj & Lovisa Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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](http://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 Kaj & Lovisa Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kaj & Lovisa Fastighets AB 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att avdragen skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i tid.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Wictoria Danielsson

Auktoriserad revisor

Viktor Hallström

Auktoriserad revisor

# Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 10:20:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

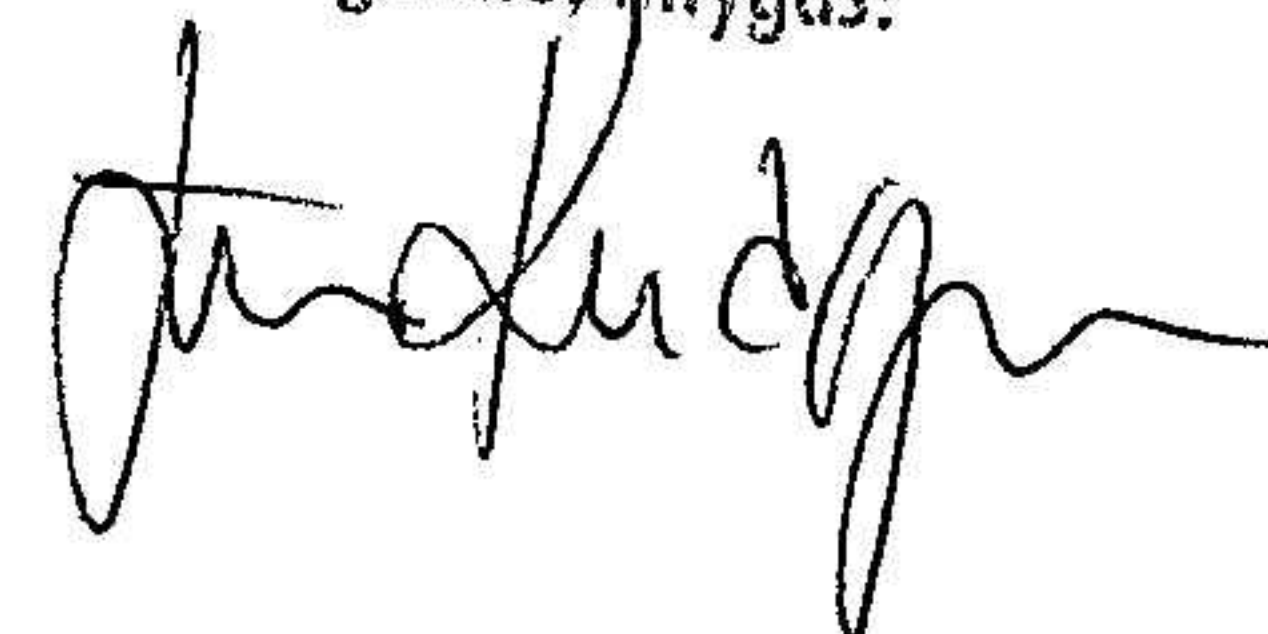
Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

2026-01-13 08:00:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2026022500552

# Årsredovisning

för

## Kaj & Lovisa Fastighets AB

559111-4532

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31