

ÅRSREDOVISNING

för

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

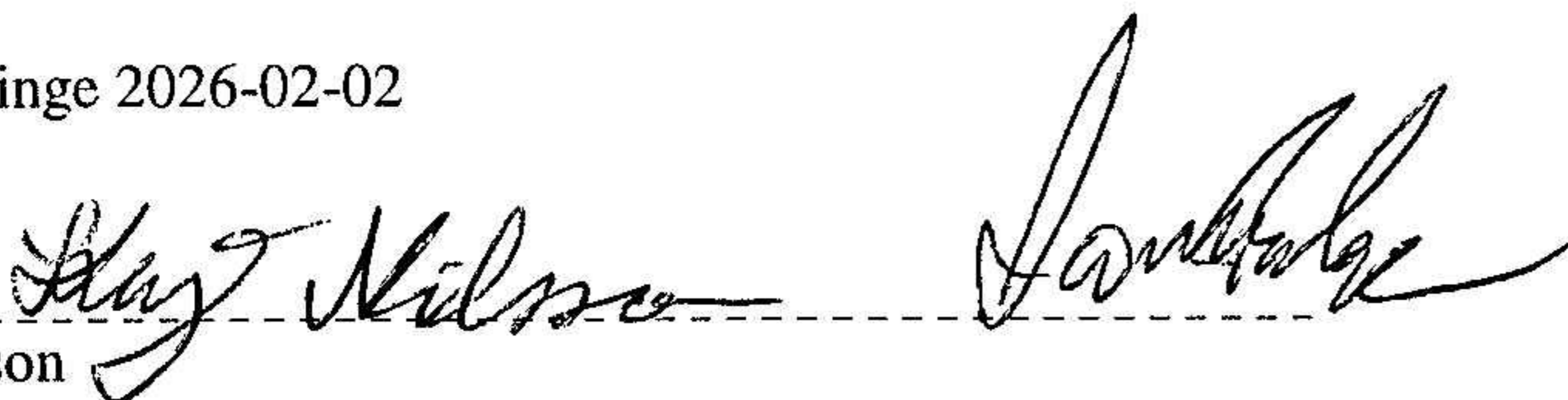
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i KN Drift & Förvaltning AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2 februari 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2026-02-02

Kaj Nilsson



ÅRSREDOVISNING

för

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

M

VP
JK

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver utveckling samt förvaltning av komersiella fastigheter. Verksamhetens affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Företaget ligger i framkant vad gäller miljöpåverkan och investerar i bland annat solenergi, bergvärme, led-lösningar samt utnyttjar markytor effektivt.

Fastigheten blev fullt utbyggd med en nyproduktion (hus C) om cirka 6000 kvm under 2022. Ytterligare ytor hyrdes ut under 2023 (hus A). En större investering gjordes under 2022 med solcellsanläggning på samtliga tre byggander som producerar ca 500 000 kWh/år. Inget väsentligt har hänt sedan dess.

Från och med räkenskapsår 2026 kommer bolaget att tillämpa K3-regelverket, vilket bland annat innebär komponentindelning av byggnader.

Aktuell ägarstruktur enligt nedan:

50% av aktierna ägs av Kaj Nilsson Holding AB, org.nr. 556257-4391.

50% av aktierna ägs av Klimatsystem i Tyresö AB, orgn.nr. 556671-9927.

Bolagets säte är Stockholms län, Haninge kommun.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 175	19 572	18 347	17 327
Resultat efter finansiella poster	8 621	6 749	4 160	6 933
Soliditet (%)	8,60	6,77	5,39	6,7

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	2 701 903	5 543 790	8 295 693
Utdelning		-5 000 000	0	-5 000 000
Balanseras i ny räkning		5 543 790	-5 543 790	0
Årets resultat			7 342 961	7 342 961
Belopp vid årets utgång	50 000	3 245 693	7 342 961	10 638 654

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 245 693
Årets resultat	7 342 961
	<hr/>
	10 588 654

Förslag till disposition:

Utdelning	7 000 000
Balanseras i ny räkning	3 588 654
	<hr/>
	10 588 654

W

W

W

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 7 000 000,00 kr. vilket motsvarar 14 000,00 kr. per aktie.



Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

44

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		20 174 975	19 571 813
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>20 174 975</u>	<u>19 571 813</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 058 172	-3 159 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 143 766	-4 167 949
Summa rörelsekostnader		<u>-8 201 938</u>	<u>-7 327 023</u>
Rörelseresultat		11 973 037	12 244 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 907	32 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 394 778	-5 528 718
Summa finansiella poster		<u>-3 351 871</u>	<u>-5 495 770</u>
Resultat efter finansiella poster		8 621 166	6 749 020
Resultat före skatt		8 621 166	6 749 020
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 278 205	-1 205 230
Årets resultat		<u>7 342 961</u>	<u>5 543 790</u>

M

JK
JK

2026030301620

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

108 000 170

111 003 388

Maskiner och andra tekniska anläggningar

3

0

0

Inventarier, verktyg och installationer

4

6 472 859

7 613 407

Summa materiella anläggningstillgångar114 473 029118 616 795**Summa anläggningstillgångar**

114 473 029

118 616 795

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

279 393

238 148

Övriga fordringar

9

78

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 824123 964**Summa kortfristiga fordringar**

395 226

362 190

Kassa och bank

Kassa och bank

8 715 2863 527 095**Summa kassa och bank**

8 715 286

3 527 095

Summa omsättningstillgångar

9 110 512

3 889 285

SUMMA TILLGÅNGAR**123 583 541****122 506 080**

4

2026030301621



KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 245 693

2 701 903

Årets resultat

7 342 961

5 543 790

Summa fritt eget kapital

10 588 654

8 245 693

Summa eget kapital

10 638 654

8 295 693

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

103 330 000

0

Övriga skulder

1 462 813

1 462 813

Summa långfristiga skulder

104 792 813

1 462 813

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 200 000

107 180 000

Leverantörsskulder

523 774

354 663

Skatteskulder

705 397

1 210 263

Övriga skulder

841 681

895 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 881 222

3 107 294

Summa kortfristiga skulder

8 152 074

112 747 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 583 541

122 506 080

2026030301622

4



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2:s förenklingregler tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5
Byggnadsinventarier	10
Solceller	25

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 940 863	127 840 557
Inköp	0	100 306
Utgående anskaffningsvärden	127 940 863	127 940 863
Ingående avskrivningar	-16 937 475	-13 934 257
Årets avskrivningar	-3 003 218	-3 003 218
Utgående avskrivningar	-19 940 693	-16 937 475
Redovisat värde	108 000 170	111 003 388

Taxeringsvärden

Mark	31 600 000	28 600 000
Byggnader	106 393 000	87 112 000
	137 993 000	115 712 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 354	129 354
Utgående anskaffningsvärden	129 354	129 354
Ingående avskrivningar	-129 354	-105 171
Årets avskrivningar	0	-24 183
Utgående avskrivningar	-129 354	-129 354
Redovisat värde	0	0

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 997 792	10 997 792
Utgående anskaffningsvärden	10 997 792	10 997 792
Ingående avskrivningar	-3 384 385	-2 243 837
Årets avskrivningar	-1 140 548	-1 140 548
Utgående avskrivningar	-4 524 933	-3 384 385
Redovisat värde	6 472 859	7 613 407

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	117 000 000	117 000 000

m

2026030301623

KN Drift & Förvaltning AB

Org.nr. 556882-7306

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

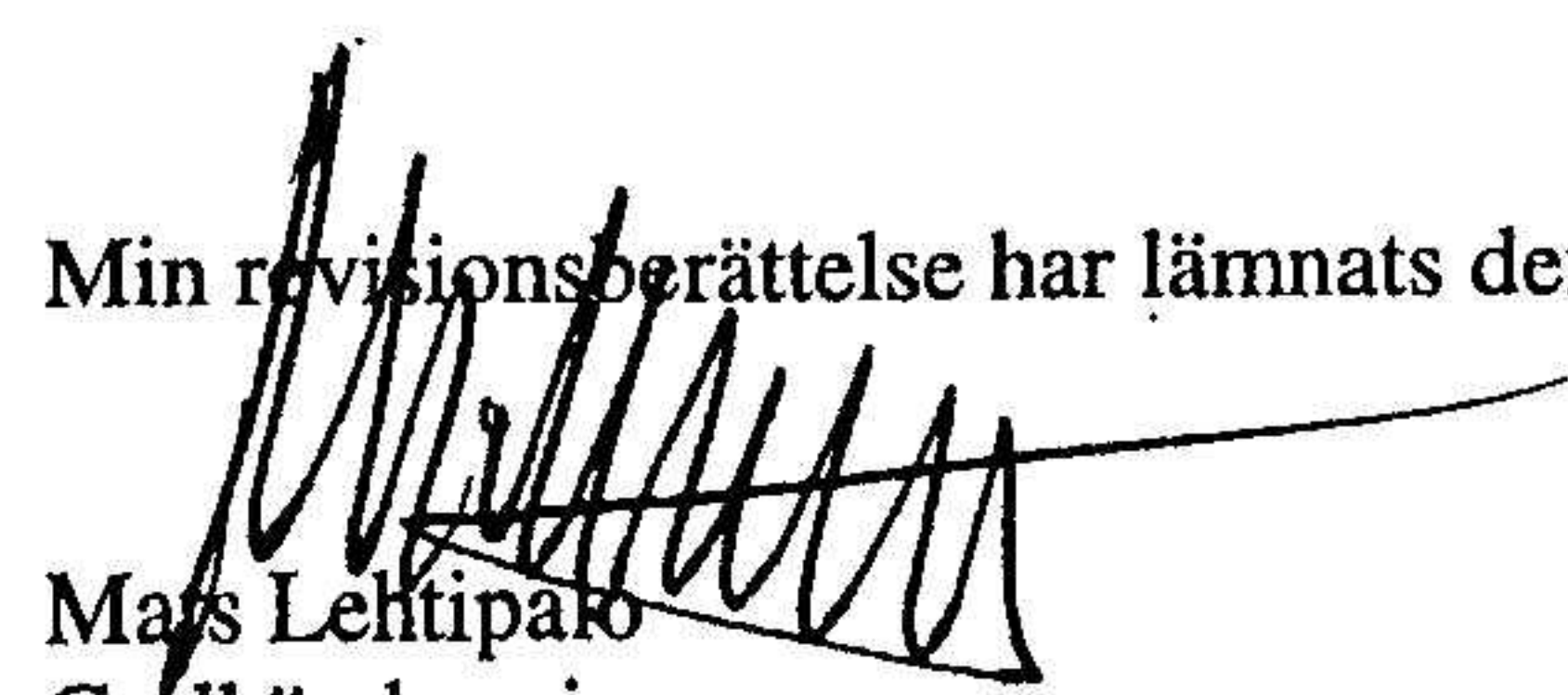


Kaj Nilsson
2026-02-02



Lars Falge
2026-02-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 februari 2026.



Mats Lehtipää
Godkänd revisor

2026030301624



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i KN Drift & Förvaltning AB
Org.nr. 556882-7306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KN Drift & Förvaltning AB för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till KN Drift & Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2026030301625

M

