

ÅRSREDOVISNING

för

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Kajutan i Malmö intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26/2-2026
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Malmö 26/2-2026

Anders Olsson

ÅRSREDOVISNING

för

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar en fastighet.

Företagets säte är Malmö.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 990 230	2 901 350	2 856 308	2 719 727
Resultat efter finansiella poster	38 808	-274 241	23 817	40 361
Soliditet (%)	9,60	9,23	10,52	10,14

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	1 560 000	335 732	-274 241	1 721 491
Upplösning av uppskrivningsfond		-40 000	40 000		0
Balanseras i ny räkning			-274 241	274 241	0
Årets resultat				38 808	38 808
Belopp vid årets utgång	100 000	1 520 000	101 491	38 808	1 760 299

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	101 492
Årets resultat	38 808
	<hr/>
	140 300

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	140 300
	<hr/>
	140 300

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

2026031807060

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		<u>2 990 230</u>	<u>2 901 350</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 990 230	2 901 350
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 014 920	-2 109 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-487 418</u>	<u>-444 711</u>
Summa rörelsekostnader		-2 502 338	-2 553 905
Rörelseresultat		487 892	347 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 506	8 987
Räntekostnader		<u>-452 590</u>	<u>-630 673</u>
Summa finansiella poster		-449 084	-621 686
Resultat efter finansiella poster		38 808	-274 241
Resultat före skatt		38 808	-274 241
Årets resultat		<u>38 808</u>	<u>-274 241</u>

2026031807061

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

17 075 253

194 378

17 269 631

17 269 631

786 456

68 769

855 225

204 155

204 155

1 059 380

18 329 011

17 471 599

67 450

17 539 049

17 539 049

918 814

61 289

980 103

117 450

117 450

1 097 553

18 636 602

2026031807062

Förvaltnings AB Kajutan i Malmö

Org.nr. 556646-5083

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

4

1 520 0001 560 000**Summa bundet eget kapital**

1 620 000

1 660 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

101 492

335 732

Årets resultat

38 808-274 241**Summa fritt eget kapital**

140 300

61 491

Summa eget kapital

1 760 300

1 721 491

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

5

9 234 000

9 498 000

Skulder till koncernföretag

6 000 0006 100 000**Summa långfristiga skulder**

15 234 000

15 598 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

264 000

264 000

Leverantörsskulder

151 492

107 015

Skulder till koncernföretag

11 904

0

Skatteskulder

8 660

0

Övriga skulder

157 291

176 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

741 364769 153**Summa kortfristiga skulder**

1 334 711

1 317 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**18 329 011****18 636 602**

2026031807063

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

2026031807064

Noter till balansräkningen

Not 2	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	19 548 018	19 548 018
Utgående anskaffningsvärden	19 548 018	19 548 018
Ingående avskrivningar	-3 636 419	-3 280 073
Årets avskrivningar	-356 346	-356 346
Utgående avskrivningar	-3 992 765	-3 636 419
Ingående uppskrivningar	1 560 000	1 600 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-40 000	-40 000
Utgående uppskrivningar	1 520 000	1 560 000
Redovisat värde	17 075 253	17 471 599
Not 3	2025-12-31	2024-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	241 827	241 827
Inköp	218 000	0
Utgående anskaffningsvärden	459 827	241 827
Ingående avskrivningar	-174 377	-126 012
Årets avskrivningar	-91 072	-48 365
Utgående avskrivningar	-265 449	-174 377
Redovisat värde	194 378	67 450
Not 4	2025-12-31	2024-12-31
Uppskrivningsfond		
Belopp vid årets ingång	1 560 000	1 600 000
Avskrivning på uppskrivet belopp	-40 000	-40 000
Belopp vid årets utgång	1 520 000	1 560 000
Not 5	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller senare än 5 år	14 178 000	14 542 000

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Kajutan i Malmö
Org.nr. 556646-5083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Kajutan i Malmö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Kajutan i Malmös 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 Förvaltnings AB Kajutan i Malmö 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings AB Kajutan i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Kajutan i Malmö enligt god revisors sed 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 26/2-2026



Bertil Raue

Auktoriserad revisor