

Årsredovisning
för
Fastighets Aktiebolaget Kajan
556185-5817

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.
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
2025-06-13

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Kajan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation etapp 2 klar och nya hyresgäster har kontrakterats, inflyttning har skett 1 januari 2024 respektive 1 september 2024. För övriga ytor söks nya hyresgäster. Färdigställande av resterande vakanta ytor, ca 450 kvm, kommer att ske i samband med nya kontrakterade hyresgäster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 109	7 987	6 425	5 202
Resultat efter finansiella poster	2 977	2 447	725	1 988
Soliditet (%)	27,7	24,7	26,0	34,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 000	15 257 307	1 372 935	17 650 242
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 372 935	-1 372 935	0
Årets resultat				1 851 108	1 851 108
Belopp vid årets utgång	1 000 000	20 000	16 630 242	1 851 108	19 501 350

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 630 242
årets vinst	1 851 108
	18 481 350
disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 481 350
	18 481 350

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

9 108 800

7 987 325

Övriga rörelseintäkter

0

366 980

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

9 108 800

8 354 305

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 389 214

-3 529 307

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 580 113

-1 330 493

Summa rörelsekostnader

-4 969 327

-4 859 800

Rörelseresultat

4 139 473

3 494 505

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

401 470

419 780

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 563 892

-1 467 600

Summa finansiella poster

-1 162 422

-1 047 820

Resultat efter finansiella poster

2 977 051

2 446 685

Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder

-579 800

-663 600

Summa bokslutsdispositioner

-579 800

-663 600

Resultat före skatt

2 397 251

1 783 085

Skatter

Skatt på årets resultat

-546 143

-410 150

Årets resultat

1 851 108

1 372 935

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	63 566 722	48 249 477
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	14 951 864
Summa materiella anläggningstillgångar		63 566 722	63 201 341
Summa anläggningstillgångar		63 566 722	63 201 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 564
Övriga fordringar		0	43 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 339	214 764
Summa kortfristiga fordringar		252 339	273 873
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		14 119 645	14 396 346
Summa kassa och bank		14 119 645	14 396 346
Summa omsättningstillgångar		14 371 984	14 670 219
SUMMA TILLGÅNGAR		77 938 706	77 871 560

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		16 630 242	15 257 307
Årets resultat		1 851 108	1 372 935
Summa fritt eget kapital		18 481 350	16 630 242
Summa eget kapital		19 501 350	17 650 242
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 615 700	2 035 900
Summa obeskattade reserver		2 615 700	2 035 900
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	44 313 311	44 300 369
Skulder till koncernföretag		10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		54 313 311	54 300 369
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	17 256
Leverantörsskulder		103 589	1 854 181
Skulder till koncernföretag		110 000	113 500
Skatteskulder		506 799	268 216
Övriga skulder		301 667	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 290	1 631 823
Summa kortfristiga skulder		1 508 345	3 885 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 938 706	77 871 560

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 182 367	43 468 598
Inköp	0	0
Omklassificeringar	16 897 358	21 713 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 079 725	65 182 367
Ingående avskrivningar	-16 932 890	-15 602 397
Årets avskrivningar	-1 580 113	-1 330 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 513 003	-16 932 890
Utgående redovisat värde	63 566 722	48 249 477

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 000	493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 000	493 000
Ingående avskrivningar	-493 000	-493 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493 000	-493 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 951 864	23 408 912
Inköp	1 945 494	13 256 721
Omklassificeringar	-16 897 358	-21 713 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 951 864
Utgående redovisat värde	0	14 951 864

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	44 313 311	44 231 345
	44 313 311	44 231 345

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 313 311 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-44 313 311	-44 300 369
	-44 313 311	-44 300 369
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	17 256
	0	17 256

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Kaninen	556121-8115	Luleå

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 350 000	44 350 000
	44 350 000	44 350 000

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

Luleå 2025-06-13

Johan Östling
Johan Östling
Verkställande direktör

Kristina Östling - Boström
Kristina Östling - Boström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-13

Advise North AB

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Advise

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 2024.

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 2024-12-31 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens

Fastighets Aktiebolaget Kajan, Org.nr 556185-5817

Advise

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 2024 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.

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.

Advise

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 2025-06-13

Advise North AB

Claus Thingvall

Claus Thingvall
Auktoriserad revisor