

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Kaninen

556121-8115

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-22.

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 Fastighetsaktiebolaget Kaninen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bebygger, äger och förvaltar fastigheter.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Fastighets AB Kajan, 556185-5817, vars verksamhet är att köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

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

Företaget har sitt säte i Luleå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 097	6 268	6 482	6 152
Resultat efter finansiella poster	-540	578	2 530	1 846
Soliditet (%)	39,3	38,0	37,1	44,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	20 000	13 546 272	593 806	<b>16 160 078</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			593 806	-593 806	<b>0</b>
Årets resultat				84 702	<b>84 702</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>20 000</b>	<b>14 140 078</b>	<b>84 702</b>	<b>16 244 780</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 140 078
årets vinst	84 702
	<b>14 224 780</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 224 780
	<b>14 224 780</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 096 596	6 267 781
Övriga rörelseintäkter		95 878	6 635
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 192 474</b>	<b>6 274 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 777 026	-4 985 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 783	-568 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 357 809</b>	<b>-5 554 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-165 335</b>	<b>720 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 186	341 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 234	-483 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-375 048</b>	<b>-142 213</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-540 383</b>	<b>577 877</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändringar av periodiseringsfonder		363 100	194 500
Övriga bokslutsdispositioner		300 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>663 100</b>	<b>194 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>122 717</b>	<b>772 377</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-38 015	-178 571
<b>Årets resultat</b>		<b>84 702</b>	<b>593 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	23 206 581	23 344 452
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	5 622 784	1 503 036
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 829 365</b>	<b>24 847 488</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	3	3
Fordringar hos koncernföretag		0	10 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>10 000 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 829 368</b>	<b>34 847 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	230 083
Fordringar hos koncernföretag		300 000	110 000
Övriga fordringar		628 327	182 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 734	266 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 090 061</b>	<b>788 500</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		15 356 592	11 738 804
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 356 592</b>	<b>11 738 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 446 653</b>	<b>12 527 304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 276 021</b>	<b>47 374 795</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 020 000</b>	<b>2 020 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 140 078	13 546 272
Årets resultat		84 702	593 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 224 780</b>	<b>14 140 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 244 780</b>	<b>16 160 078</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 937 800	2 300 900
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 937 800</b>	<b>2 300 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	25 541 465	25 879 773
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 541 465</b>	<b>25 879 773</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	263 308	163 308
Leverantörsskulder		346 397	797 749
Övriga skulder		8 969	13 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		933 302	2 059 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 551 976</b>	<b>3 034 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 276 021</b>	<b>47 374 795</b>

## 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 50 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	38 037 869	36 469 147
Inköp	442 911	0
Omklassificeringar	0	1 568 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 480 780</b>	<b>38 037 869</b>
Ingående avskrivningar	-14 693 417	-14 124 569
Årets avskrivningar	-580 783	-568 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 274 200</b>	<b>-14 693 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 206 580</b>	<b>23 344 452</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 503 036	151 926
Inköp	4 119 748	2 919 832
Omklassificeringar	0	-1 568 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 622 784</b>	<b>1 503 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 622 784</b>	<b>1 503 036</b>

#### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Kajan	100%	100%	10 000	3 3
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Kajan	556185-5817	Luleå		

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	24 488 233	25 226 541
	<b>24 488 233</b>	<b>25 226 541</b>

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 25 804 773 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 541 465	25 879 773
	<b>25 541 465</b>	<b>25 879 773</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	263 308	163 308
	<b>263 308</b>	<b>163 308</b>

#### Not 7 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	27 605 000	27 605 000
	<b>27 605 000</b>	<b>27 605 000</b>

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 408 000	30 408 000
	<b>30 408 000</b>	<b>30 408 000</b>

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  
Ställföreträdare  
Kristina Östling Boström avliden  
2026-04-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Advise North AB

*Claus Thingvall*  
Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

# Aadvise

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Kaninen**  
Org.nr 556121-8115

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Kaninen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Kaninens 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 Fastighetsaktiebolaget Kaninen 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](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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Kaninen 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 Fastighetsaktiebolaget Kaninen 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå 2026-04-22

Advise North AB

*Claus Thingvall*

---

Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor