

# ÅRSREDOVISNING

för

## J.Nylén Fastigheter AB

Org.nr. 559141-9279

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-02.

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 Nylén, Styrelseledamot  
2026-04-02

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper. Fr o m 2026 kommer bolaget även att bedriva konsultverksamhet.

Företagets säte är Stockholm.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	476 331	464 288	373 506	320 001
Resultat efter finansiella poster	117 140	93 918	-16 793	-3 984
Soliditet (%)	4,52	3,09	1,67	2,03

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	44 545	85 139	179 684
Balanseras i ny räkning		85 139	-85 139	0
Årets resultat			92 935	92 935
Belopp vid årets utgång	50 000	129 684	92 935	272 619

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	129 684
Årets resultat	92 935
	<u>222 619</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>222 619</u>
	222 619

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

# J.Nylén Fastigheter AB

Org.nr. 559141-9279

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		476 331	464 288
Övriga rörelseintäkter		<u>11 384</u>	<u>6 269</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		487 715	470 557
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-173 817	-194 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	<u>-45 691</u>	<u>-45 691</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-219 508	-240 406
<b>Rörelseresultat</b>		268 207	230 151
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 299	23 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-163 366</u>	<u>-160 006</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-151 067	-136 233
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		117 140	93 918
<b>Resultat före skatt</b>		117 140	93 918
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-24 205	-8 779
<b>Årets resultat</b>		<u>92 935</u>	<u>85 139</u>

# J.Nylén Fastigheter AB

Org.nr. 559141-9279

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	2	<u>624 736</u>	<u>670 427</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		624 736	670 427
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	<u>3 990 000</u>	<u>3 990 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 990 000	3 990 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 614 736	4 660 427
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 051	16 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 035</u>	<u>12 764</u>
Summa kortfristiga fordringar		25 086	29 503
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 381 174</u>	<u>1 115 951</u>
Summa kassa och bank		1 381 174	1 115 951
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 406 260	1 145 454
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 020 996	5 805 881

# J.Nylén Fastigheter AB

Org.nr. 559141-9279

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		129 684	44 545
Årets resultat		92 935	85 139
Summa fritt eget kapital		222 619	129 684
<b>Summa eget kapital</b>		272 619	179 684
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>4</b>		
Övriga skulder		4 590 000	4 590 000
Summa långfristiga skulder		4 590 000	4 590 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 317	6 679
Skatteskulder		3 030	0
Övriga skulder		113 003	108 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 036 027	920 774
Summa kortfristiga skulder		1 158 377	1 036 197
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 020 996</b>	<b>5 805 881</b>

## 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

Förbättringsutgifter på annans fastighet

20 år

## Noter till balansräkningen

Not 2	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>913 806</u>	<u>913 806</u>
	Utgående anskaffningsvärden	913 806	913 806
	Ingående avskrivningar	-243 380	-197 589
	Årets avskrivningar	-45 691	-45 691
	Utgående avskrivningar	<u>-289 071</u>	<u>-243 380</u>
	Redovisat värde	624 735	670 426
Not 3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>3 990 000</u>	<u>3 990 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>3 990 000</u>	<u>3 990 000</u>
	Redovisat värde	3 990 000	3 990 000
Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	600 000	600 000
	Förfaller senare än 5 år	3 990 000	3 990 000

## NOTER

### Övriga noter

**Not 5      Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

*Johan Nylén*

Johan Nylén

Styrelseledamot

2026-04-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2026.

*Göran Johansson*

Göran Johansson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i J.Nylén Fastigheter AB, org.nr 559141-9279

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för J.Nylén Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av J.Nylén Fastigheter 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 J.Nylén Fastigheter 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.

## 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 J.Nylén Fastigheter AB 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till J.Nylén Fastigheter AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionssed 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.

Nacka Strand  
2026-04-02

*Göran Johansson*

Göran Johansson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR