

# ÅRSREDOVISNING

## Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB

556736-0077

Räkenskapsåret

**2025-01-01--2025-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2026-03-25.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Håbo 2026-03-25



Thomas Nöjd

Ledamot

2026032710718

# ÅRSREDOVISNING

## **Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB**

556736-0077

Räkenskapsåret

**2025-01-01--2025-12-31**

Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Håbo, äger och förvaltar fastigheter som uthyres till närstående bolag.

Bolaget är helägt dotterbolag till Nöjd Förvaltnings AB, 556584-5673, med säte i Håbo.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående nyanläggning har färdigställts, vilket innebär utökad lokalyta för uthyrning.

### Framtida utveckling och risker

Bolaget ser positivt på det kommande året och förväntar att resultatutvecklingen följer tidigare års utveckling. Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 000	3 000	3 000	3 000	3 009
Resultat efter finansiella poster	247	-2 374	1 223	1 180	709
Rörelsemarginal	12 %	neg.	41 %	41 %	33 %
Avkastning på eget kapital	116 %	neg.	20 %	18 %	10 %
Balansomslutning	65 356	39 315	20 613	23 998	23 623
Soliditet	0 %	0 %	30 %	27 %	28 %

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

balanserat resultat	39 106
årets resultat	149 620
	<u>188 726</u>

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	188 726
	<u>188 726</u>

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

*aw*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		4 000 000	3 000 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-685 770	-3 763 895
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 841 171	-1 611 175
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 059</b>	<b>-2 375 070</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		4 708	1 102
Räntekostnader och liknande kostnader		-230 611	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>247 156</b>	<b>-2 373 968</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	2 400 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>247 156</b>	<b>26 032</b>
Skatt på årets resultat		-97 536	-5 156
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>149 620</b>	<b>20 876</b>

# BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

3

Byggnader och mark	64 574 442	18 212 000
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	0	15 186 921
	<b>64 574 442</b>	<b>33 398 921</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**64 574 442**      **33 398 921**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	325 590	2 845 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 079	30 292
	<b>362 669</b>	<b>2 875 665</b>

#### Kassa och bank

**418 666**      **3 040 280**

#### Summa omsättningstillgångar

**781 335**      **5 915 945**

## TILLGÅNGAR

**65 355 777**      **39 314 866**

*OK*

2026032710721

## BALANSRÄKNING forts.

Not 2025-12-31 2024-12-31

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	39 106	18 230
Årets resultat	149 620	20 876
	<b>188 726</b>	<b>39 106</b>

#### Summa eget kapital

**288 726**      **139 106**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag	62 752 239	36 652 239
	<b>62 752 239</b>	<b>36 652 239</b>

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	2 200 927	2 508 521
Skatteskulder	17 390	0
Övriga skulder	81 495	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	15 000
	<b>2 314 812</b>	<b>2 523 521</b>

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

**65 355 777**      **39 314 866**

سلس

2026032710722

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	39 106
Årets resultat		149 620
Belopp vid årets utgång	100 000	188 726

*chw*

2026032710723

## NOTER

---

### **Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

---

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Detta råd tillämpas för första gången i år. Flerårsöversikten har inte räknats om. Övergången till BFNAR 2012:1 har inte inneburit några effekter på redovisningen. Inga av förenklingsreglerna i kapitel 35.21-35.30 har tillämpats vid övergången.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader	4 % av anskaffningsvärdet
Markanläggning	5 % av anskaffningsvärdet
Maskiner och inventarier	20 % av anskaffningsvärdet

#### **Inkomstskatter**

Aktuell skatt utgörs av årets inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt utgörs av inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader, skattemässigt underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

*aw*

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av årsredovisning enligt K3 krävs att antaganden görs om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår. Det görs även bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. De uppskattningar och bedömningar som görs ses över årligen och baseras på tidigare erfarenheter men även andra faktorer som anses vara rimliga att beakta. De slutliga utfallen av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar och effekterna av ändringarna av dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs, samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

## Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	39 938 826	39 938 826
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	2 610 872	2 610 872
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning	272 466	272 466
Inköp byggnad	34 016 692	0
Omklassificeringar	15 186 921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 025 777</b>	<b>42 822 164</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-24 411 876	-22 814 324
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-198 288	-184 665
Avskrivningar byggnad	-2 827 548	-1 597 552
Avskrivningar markanläggning	-13 623	-13 623
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 451 335</b>	<b>-24 610 164</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>64 574 442</b>	<b>18 212 000</b>
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 000	-55 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 186 921	0
Inköp	0	15 186 921
Omklassificeringar	-15 186 921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 186 921</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>15 186 921</b>
<b>Not 4 Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder till koncernföretag utan amorteringsplan	62 752 239	36 652 239
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>62 752 239</b>	<b>36 652 239</b>

## Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-12-31 2024-12-31

### Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skuld till  
kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 6 Uppgifter om koncernföretag

### Uppgifter om koncernföretag

Nöjd Förvaltnings AB, 556584-5673, med säte i Håbo är det moderföretag som upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som företaget ingår i.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Håbo 2026-03-25



Thomas Nöjd

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25.



Cajsa Marcelius  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556736-0077

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lena Nöjd Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisions sed 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 mitt 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.

aw

## 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 Lena Nöjd Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Lena Nöjd Fastighetsförvaltning 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 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 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 mitt 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.

Upplands Väsby 2026-03-25



Cajsa Marcelius  
Auktoriserad revisor