

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Nivi**  
556045-3499

Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Nivi intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-11-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalix 2023-11-14



Olov Englund

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Nivi**  
556045-3499

Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Nivi, 556045-3499, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalix bedriver fastighetsförvaltning.

#### Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kkr 2019/2020
Nettoomsättning	1 679	1 618	1 560	2 493
Resultat efter finansiella poster	73	32	-413	2 860
Soliditet, %	42	41	39	37

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	6 865 000
Årets resultat		72 583
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000 000</b>	<b>6 937 583</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	6 865 000
årets resultat	72 583
<b>Totalt</b>	<b>6 937 583</b>
disponeras för	
utdelning	2 000 000
balanseras i ny räkning	4 937 583
<b>Summa</b>	<b>6 937 583</b>

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets historiska utveckling, budgeterade utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Årsredovisningen har upprättats i SEK.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 679 124	1 617 643
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 679 124</b>	<b>1 617 643</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-813 012	-936 387
Personalkostnader	2	4 158	-11 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 716	-428 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 205 570</b>	<b>-1 376 638</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 554</b>	<b>241 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från kortfristiga placeringar		-	1 494
Ränteintäkter		12 841	1 817
Räntekostnader		-413 812	-212 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-400 971</b>	<b>-209 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 583</b>	<b>31 731</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>72 583</b>	<b>31 731</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>72 583</b>	<b>31 731</b>

2023112705451

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	15 507 463	15 871 239
Anslutningsavgifter	4	52 427	65 367
Inventarier, verktyg och installationer	5	39 906	59 906
Summa materiella anläggningstillgångar		15 599 796	15 996 512
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 599 796	15 996 512
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		401 472	269 825
Fordringar hos koncernföretag		1 921 648	1 171 648
Övriga fordringar		30	149 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 931	103 739
Summa kortfristiga fordringar		2 376 081	1 694 355
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 308	6 308
Summa kortfristiga placeringar		6 308	6 308
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		737 329	1 558 717
Summa kassa och bank		737 329	1 558 717
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 119 718	3 259 380
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 719 514	19 255 892

2023112705452

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 865 000	6 833 270
Årets resultat		72 583	31 731
Summa fritt eget kapital		6 937 583	6 865 001
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 937 583</b>	<b>7 865 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 699 070	10 277 938
Summa långfristiga skulder		9 699 070	10 277 938
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		578 868	578 708
Leverantörsskulder		18 790	54 738
Skulder till koncernföretag		-	50 002
Skatteskulder		316	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484 887	429 505
Summa kortfristiga skulder		1 082 861	1 112 953
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 719 514</b>	<b>19 255 892</b>

2023112705453

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Anslutningsavgifter	10%
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 525 473	18 525 473
	<u>18 525 473</u>	<u>18 525 473</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 654 234	-2 290 458
-Årets avskrivning enligt plan	-363 776	-363 776
	<u>-3 018 010</u>	<u>-2 654 234</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 507 463</b>	<b>15 871 239</b>

2023112705455

#### Not 4 Anslutningsavgifter

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	444 926	444 926
Vid årets slut	444 926	444 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-379 559	-335 067
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-12 940	-44 492
Vid årets slut	-392 499	-379 559
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 427</b>	<b>65 367</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 308 586	1 308 586
Vid årets slut	1 308 586	1 308 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 248 680	-1 228 680
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 000	-20 000
Vid årets slut	-1 268 680	-1 248 680
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 906</b>	<b>59 906</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	7 383 598
	<b>7 383 598</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	14 399 000	15 649 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 399 000</b>	<b>15 649 000</b>

##### Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

#### Not 8 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till L & L Englund Fastigheter i Kalix AB, 559045-4145, moderbolag för hela koncernen är Byggmästare S.A Englund AB, 556418-8679.  
Bolagets försäljning till övriga koncernbolag uppgår till 0 kr samt inköpen till 1 557 kr.

## Underskrifter

Kalix 2023-

Lennart Englund  
Styrelseordförande

Jenny Englund Isaksson

Olov Englund

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023-

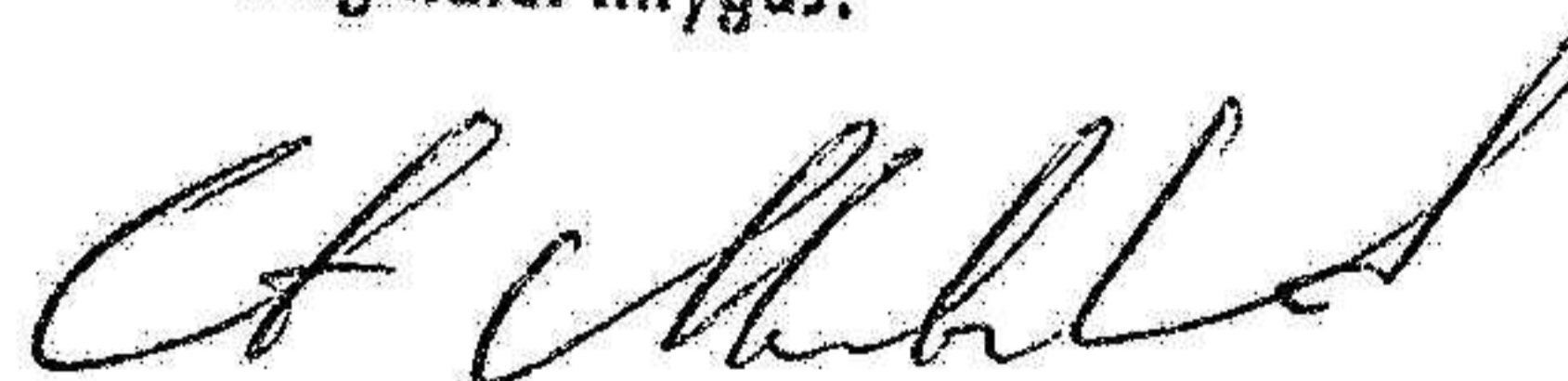
Money Sverige AB

Mikael Boström  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JENNY ENGLUND ISAKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19790728xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-11-13 10:38:35 UTC



## LENNART ENGLUND

Ordförande

Serienummer: 19560101xxxx

IP: 217.70.xxx.xxx

2023-11-13 12:18:40 UTC



## LENNART ENGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19560101xxxx

IP: 217.70.xxx.xxx

2023-11-13 12:18:40 UTC



## OLOV ENGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19830503xxxx

IP: 93.92.xxx.xxx

2023-11-14 06:31:27 UTC



## MIKAEL BOSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19620908xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-11-14 07:11:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nivi  
Org.nr 556045-3499

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nivi för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nivis finansiella ställning per den 2023-06-30 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 AB Nivi 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 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*



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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Nivi för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nivi 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 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*

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 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.



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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Piteå

Mikael Boström

---

Mikael Boström  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

2023112705462

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MIKAEL BOSTRÖM**

Revisor

Serienummer: 19620908xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-11-14 07:11:36 UTC



Delta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Delta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: YML4E-L74F3-EXCDP-A1CFT-ESY8B-1E05C