

# Årsredovisning

för

## David Nilsson Fastigheter Aktiebolag

556246-0922

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

2026-04-29

Styrelsen och verkställande direktören för David Nilsson Fastigheter Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver konsulterande ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning samt utför uppdrag att förvalta fast egendom. För närvarande förvaltas fastigheter som ägs av Fastighets Aktiebolaget Haren 556072-1754, Fastighetsaktiebolaget Kaninen 556121-8115, Fastighets Aktiebolaget Kajan 556185-5817, Fastighetsaktiebolaget Backen 556062-2036, Calbo Förvaltning AB 556062-8322, Johan Östling AB 559018-7570, Luleågåsen Fastigheter AB 559066-4883, Luleåvargen Fastigheter AB 559066-4859 och Valen Fastighets Aktiebolag 559066-5765, samt fem privata fastigheter.

Företaget har sitt säte i Luleå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	9 546	8 965	8 584	8 612
Resultat efter finansiella poster	117	46	308	358
Soliditet (%)	31,8	30,6	30,5	29,1

#### 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	100 000	20 000	1 959 941	55 571	<b>2 135 512</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			55 571	-55 571	<b>0</b>
Årets resultat				29 839	<b>29 839</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>2 015 512</b>	<b>29 839</b>	<b>2 165 351</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 015 512
årets vinst	29 839
	<b>2 045 351</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 045 351
	<b>2 045 351</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		9 546 171	8 965 352
Övriga rörelseintäkter		60	2 860
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 546 231</b>	<b>8 968 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-70 279	-95 906
Övriga externa kostnader		-1 756 230	-1 619 473
Personalkostnader	2	-7 465 478	-7 152 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 621	-98 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 413 608</b>	<b>-8 966 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 623</b>	<b>1 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 649	104 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 666	-59 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 017</b>	<b>44 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 606</b>	<b>46 194</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändringar av överavskrivningar		-71 979	33 631
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-71 979</b>	<b>33 631</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 627</b>	<b>79 825</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-14 788	-24 254
<b>Årets resultat</b>		<b>29 839</b>	<b>55 571</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>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	419 452	490 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>419 452</b>	<b>490 074</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar	4	2 491 299	2 491 299
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 491 299</b>	<b>2 491 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 910 751</b>	<b>2 981 373</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		25 680	25 680
<b>Summa varulager</b>		<b>25 680</b>	<b>25 680</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 563	5 875
Övriga fordringar		217 598	151 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		749 747	681 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>973 908</b>	<b>838 949</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 306 671	3 370 094
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 306 671</b>	<b>3 370 094</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 306 259</b>	<b>4 234 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 217 010</b>	<b>7 216 096</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		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 015 512	1 959 941
Årets resultat		29 839	55 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 045 351</b>	<b>2 015 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 165 351</b>	<b>2 135 512</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		167 516	95 537
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>167 516</b>	<b>95 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		312 264	293 945
Övriga skulder		3 117 212	3 251 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 454 667	1 439 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 884 143</b>	<b>4 985 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 217 010</b>	<b>7 216 096</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:

Inventerier, verktyg och installationer 4-10 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 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	10,5	10,5

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 167 877	1 884 694
Inköp	51 000	283 183
Försäljningar/utrangeringar	-281 377	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 937 500</b>	<b>2 167 877</b>
Ingående avskrivningar	-1 677 804	-1 579 611
Försäljningar/utrangeringar	281 377	0
Årets avskrivningar	-121 621	-98 193
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 518 048</b>	<b>-1 677 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>419 452</b>	<b>490 073</b>

**Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 491 299	2 491 299
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 491 299</b>	<b>2 491 299</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 491 299</b>	<b>2 491 299</b>

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Luleå

*Johan Östling*  
Johan Östling

Verkställande direktör  
2026-04-20

*Sven Nilsson*  
Sven Nilsson

2026-04-21

*Anton Strömbäck*  
Anton Strömbäck  
Ställföreträdare

Kristina Östling Boström avliden  
2026-04-20

*Carl Boström*  
Carl Boström

2026-04-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Advise North AB

*Claus Thingvall*  
Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

# Advise

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i David Nilsson Fastigheter Aktiebolag  
Org.nr 556246-0922

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för David Nilsson Fastigheter Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av David Nilsson Fastigheter Aktiebolags 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 David Nilsson Fastigheter Aktiebolag 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

# Advise

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 David Nilsson Fastigheter Aktiebolag 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till David Nilsson Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorsred 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](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