

ÅRSREDOVISNING

IVH Nöjd Fastighetsförvaltning AB

556736-0085

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

2026032710692

ÅRSREDOVISNING

IVH Nöjd Fastighetsförvaltning AB

556736-0085

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 aktier och fastigheter.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat mark i Bålsta och påbörjat byggnation av lokaler.

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	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-142	-29	-140	-182	-77
Rörelsemarginal	-	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Balansomslutning	96 314	135	154	132	126
Soliditet	0 %	90 %	79 %	92 %	96 %

Förslag till resultatdisposition

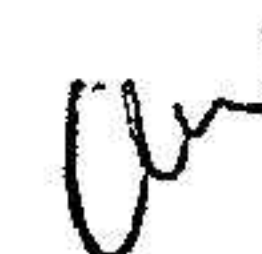
Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

balanserat resultat	21 167
årets resultat	3 866
	25 033

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	25 033
	25 033

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.



RESULTATRÄKNING

Not 2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-145 603	-29 196
Rörelseresultat	-145 603	-29 196
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3 769	1
Resultat efter finansiella poster	-141 834	-29 195
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Erhållna koncernbidrag	145 700	29 200
Resultat före skatt	3 866	5
Skatt på årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	3 866	5

ow

2026032710694

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	3		
Byggnader och mark		27 393 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		55 096 966	0
		82 489 966	0

Finansiella anläggningstillgångar

	4		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar

82 489 966 **0**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	25 443
Övriga fordringar		11 284 506	97 096
		11 284 506	122 539

Kassa och bank

2 539 372 **12 756**

Summa omsättningstillgångar

13 823 878 **135 295**

TILLGÅNGAR

96 313 844 **135 295**

Uw

2026032710695

BALANSRÄKNING forts.

Not 2025-12-31 2024-12-31

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
	100 000	100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	21 167	21 162
Årets resultat	3 866	5
	25 033	21 167

Summa eget kapital

125 033 **121 167**

Skulder

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag	67 989 357	0
	67 989 357	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	28 194 454	9 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	5 000
	28 199 454	14 128

SKULDER OCH EGET KAPITAL

96 313 844 **135 295**

CW

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	21 167
Årets resultat		3 866
Belopp vid årets utgång	100 000	25 033

chw

2026032710697

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.

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.

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.

aw

Not 3 Materiella anläggningstillgångar **2025-12-31** **2024-12-31**

Byggnader och mark

Inköp mark 27 393 000 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 27 393 000 0

Utgående bokfört värde 27 393 000 0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 0 0
Inköp 55 096 966 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 55 096 966 0

Utgående bokfört värde 55 096 966 0

Not 4 Finansiella anläggningstillgångar **2025-12-31** **2024-12-31**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 3 050 000 3 050 000
Försäljningar -3 050 000 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 0 3 050 000

Ingående ackumulerade nedskrivningar -3 050 000 -3 050 000
Försäljningar 3 050 000 0
Utgående ackumulerade nedskrivningar 0 -3 050 000

Utgående bokfört värde 0 0

Not 5 Långfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31**

Skulder till koncernföretag utan amorteringsplan 67 989 357 0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 0
67 989 357 0

Not 6 Uppgifter om koncernföretag

Uppgifter om koncernföretag

Nöjd Förvaltnings AB, 556584-5673, med säte i Håbo är det moderföretag som upprättar koncernredovisning.

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 IVH Nöjd Fastighetsförvaltning AB
Org.nr 556736-0085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för IVH 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 IVH 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till IVH Nöjd Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

cbw

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 IVH 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till IVH Nöjd Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Upplands Väsby 2026-03-25



Cajsa Marcellius
Auktoriserad revisor