

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

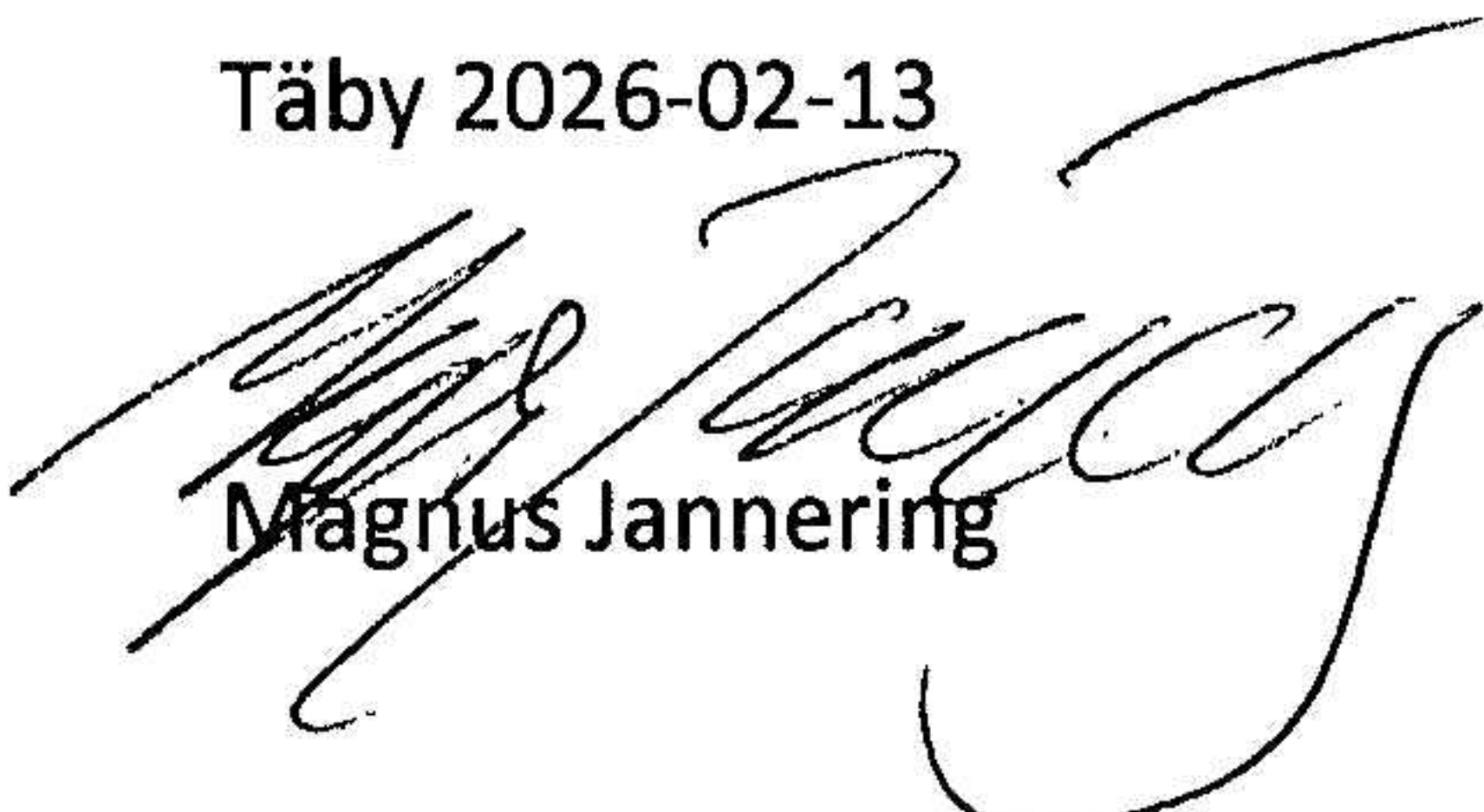
Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nipan fastighetsförvaltning AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2026-01-29

Årstämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Täby 2026-02-13


Magnus Jannerling

2026030601026

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Nipan fastighetsförvaltning ska bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Nipan fastighetsförvaltning ägs till 100 procent av Jannering fastighetsförvaltning (556868-1323)
Nipan fastighetsförvaltning har sitt säte i Eskilstuna.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 769 521	1 734 495	1 635 707	1 489 227	1 352 453
Res. efter finansiella poster	-47 012	-201 687	342 105	30 779	78 949
Balansomslutning	15 047 256	15 021 278	15 260 550	15 076 063	15 371 324

Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-08-31	50 000	198 838	-101 687	147 151
Resultatdisposition enligt årsstämma				0
Balanseras i ny räkning		-101 687	101 687	0
Årets resultat			-9 458	-9 458
Eget kapital 2024-08-31	50 000	97 151	-9 458	137 693

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserat resultat	97 151
Årets förlust	-9 458
Totalt	87 693

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	87 693
Totalt	87 693

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande notförteckningar.

2026030601028

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter m m	1		
Nettoomsättning		1 769 521	1 734 495
Övriga rörelseintäkter		30 000	0
Summa rörelseintäkter m m		<u>1 799 521</u>	<u>1 734 495</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-690 943	-708 082
Personalkostnader	2	-406 006	-345 832
av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 089	-250 850
Summa rörelsekostnader		<u>-1 375 038</u>	<u>-1 304 764</u>
Rörelseresultat		424 483	429 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		481	474
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-471 976	-631 892
Summa finansiella poster		<u>-471 495</u>	<u>-631 418</u>
Resultat efter finansiella poster		-47 012	-201 687
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		48 000	100 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>48 000</u>	<u>100 000</u>
Resultat före skatt		988	-101 687
Skatter			
Skatt på årets resultat		-10 446	0
Årets resultat		<u>-9 458</u>	<u>-101 687</u>

2026030601029

BALANSRÄKNING	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	14 106 097	14 310 805
inventarier, verktyg och installationer.	5	263 963	94 097
<u>Summa materiella anläggningstillgångar</u>		<u>14 370 060</u>	<u>14 404 902</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 370 060</u>	<u>14 404 902</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		17 254	22 354
Fordringar hos koncernföretag		167 427	119 427
Övriga kortfristiga fordringar		0	7 908
Skattefordringar		74 453	57 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9 486	25 281
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>		<u>268 620</u>	<u>232 629</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		408 576	383 747
<u>Summa kassa och bank</u>		<u>408 576</u>	<u>383 747</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>677 196</u>	<u>616 376</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 047 256</u>	<u>15 021 278</u>

2026030601030

BALANSRÄKNING	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<u>Bundet kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<u>Summa bundet eget kapital</u>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		97 151	198 838
Årets resultat		-9 458	-101 687
<u>Summa fritt eget kapital</u>		<u>87 693</u>	<u>97 151</u>
Summa eget kapital		137 693	147 151
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 986 060	11 986 060
Skulder till koncernföretag		2 146 000	2 146 000
Övriga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		14 132 060	14 132 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 590	125 180
Leverantörsskulder		20 612	23 752
Skatteskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		399 566	299 566
Övriga skulder		63 987	27 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	230 748	266 419
Summa kortfristiga skulder		777 503	742 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 047 256	15 021 278

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre aktiebolag (K-2 reglerna).

Avskrivning

Avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer:	5 år
Byggnader som är förvaltningsfastighet:	60 år
Mark	ingen avskrivning

Intäktsredovisning

Företagets intäkter från uppdrag till fastpris redovisas enligt huvudregeln.

Not 2 Personal

Medeltalet anställda med fördelning kvinnor och män har uppgått till:

	2025-08-31	2024-08-31
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-08-31 -2024-08-31
Räntekostnader	471 976	631 892
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>471 976</u>	<u>631 892</u>

2026030601032

Not 4	Byggnader och Mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 965 452	15 891 789
	Årets förändringar		
	-Inköp	0	73 663
	- försäljning	0	0
	Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	15 965 452	15 965 452
	Ingående avskrivningar	-1 654 647	-1 450 857
	Årets förändringar	-204 708	-203 790
	-Försäljning	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 859 355	-1 654 647
	Summa restvärde	14 106 097	14 310 805

Taxeringsvärdet för fastighet 1 är 12 741 000 varav 3 825 000 kr är mark.

Not 5	Inventarier	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	280 236	272 238
	Årets förändringar		
	-Inköp	243 247	7 998
	- försäljning	0	0
	Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	523 483	280 236
	Ingående avskrivningar	-186 139	-139 079
	Årets förändringar	-73 381	-47 060
	-Försäljning	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 520	-186 139
	Summa restvärde	263 963	94 097

2026030601033

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetald hyra	0	0
Övriga poster	9 486	25 281
Summa	9 486	25 281

Not 7 Övriga skulder till Kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	11 537 789	11 485 340
Summa	11 537 789	11 485 340

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	145 748	150 551
Övriga upplupna kostnader	85 000	115 868
Summa	230 748	266 419

2026030601034

Not 9	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	För egna avsättningar och skulder		
	Avseende skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	<u>12 518 075</u>	<u>12 518 075</u>
	Summa ställda säkerheter	<u>12 518 075</u>	<u>12 518 075</u>

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Jannerling

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 16:58:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

NIPAN FASTIGHETSFÖRVALTNING AB 559012-8566 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 15:19:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JANNERING

Magnus Jannering

Undertecknare

Leveranskanal: E-post

2026030601035

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nipan Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559012-8566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nipan Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nipan Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 för Nipan Fastighetsförvaltning AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 Nipan 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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

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.

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.

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 Nipan Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nipan 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 16:55:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026030601038