

**Årsredovisning**  
för  
**Luleåvargen Fastigheter AB**  
559066-4859

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-20.  
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  
2026-04-24

Styrelsen för Luleåvargen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Bolaget har inga anställda. Fastighetsskötsel och administration ombesörjes av David Nilsson Fastigheter AB. 556246-0922, Luleå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 662	2 581	2 470	2 311
Resultat efter finansiella poster	537	97	363	724
Soliditet (%)	12,6	10,7	10,0	8,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 102 290	66 591	<b>1 218 881</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		66 591	-66 591	<b>0</b>
Årets resultat			373 987	<b>373 987</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 168 881</b>	<b>373 987</b>	<b>1 592 868</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 168 881
årets vinst	373 987
	<b>1 542 868</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 542 868
	<b>1 542 868</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2 662 419

2 581 486

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**2 662 419**

**2 581 486**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 720 151

-2 155 444

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-192 286

-192 286

**Summa rörelsekostnader**

**-1 912 437**

**-2 347 730**

**Rörelseresultat**

**749 982**

**233 756**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

61 268

136 303

Räntekostnader och liknande resultatposter

-273 897

-272 984

**Summa finansiella poster**

**-212 629**

**-136 681**

**Resultat efter finansiella poster**

**537 353**

**97 075**

### Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder

-25 800

28 600

**Summa bokslutsdispositioner**

**-25 800**

**28 600**

**Resultat före skatt**

**511 553**

**125 675**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-137 566

-59 084

**Årets resultat**

**373 987**

**66 591**

<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>			
Byggnader och mark	2	11 553 214	11 745 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 553 214</b>	<b>11 745 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 553 214</b>	<b>11 745 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 198	7 198
Övriga fordringar		6 188	65 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 179	74 360
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 565</b>	<b>146 904</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 493 345	4 694 888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 493 345</b>	<b>4 694 888</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 581 910</b>	<b>4 841 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 135 124</b>	<b>16 587 292</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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 168 881	1 102 290
Årets resultat		373 987	66 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 542 868</b>	<b>1 168 881</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 592 868</b>	<b>1 218 881</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		720 800	695 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>720 800</b>	<b>695 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	1 804 800	1 824 000
Övriga skulder		12 601 659	12 506 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 406 459</b>	<b>14 330 506</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	19 200	19 200
Leverantörsskulder		97 793	40 106
Skatteskulder		20 094	0
Övriga skulder		922	16 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 988	267 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>414 997</b>	<b>342 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 135 124</b>	<b>16 587 292</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:

Byggnader 50 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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 343 595	13 343 595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 343 595</b>	<b>13 343 595</b>
Ingående avskrivningar	-1 598 095	-1 405 809
Årets avskrivningar	-192 286	-192 286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 790 381</b>	<b>-1 598 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 553 214</b>	<b>11 745 500</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 728 000	1 747 200
	<b>1 728 000</b>	<b>1 747 200</b>

#### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 824 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 804 800	1 824 000
	<b>1 804 800</b>	<b>1 824 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 200	19 200
	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>

#### Not 5 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Johan Östling AB	559018-7570	Luleå

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 370 599	2 370 599
	<b>2 370 599</b>	<b>2 370 599</b>

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

*Johan Östling*  
Johan Östling

2026-04-20