

**Årsredovisning**  
för  
**Nilut Fastigheter AB**  
556924-5912

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-04.  
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:**

Mikael Thulin, Styrelseledamot  
2025-12-23

Styrelsen för Nilut Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet utgörs av fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	3 349	3 199	2 934	2 821
Resultat efter finansiella poster	753	856	817	623
Soliditet (%)	7,1	7,8	7,6	8,7

### 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	973 653	5 335	<b>1 028 988</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 335	-5 335	<b>0</b>
Årets resultat			1 756	<b>1 756</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>978 988</b>	<b>1 756</b>	<b>1 030 744</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	978 988
årets vinst	1 756
	<b>980 744</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	980 744
	<b>980 744</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 349 234	3 198 762
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 349 234</b>	<b>3 198 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 487 676	-1 310 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-425 051	-340 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 912 727</b>	<b>-1 650 841</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>1 436 507</b>	<b>1 547 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 546	42 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 173	-734 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-683 627</b>	<b>-691 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>752 880</b>	<b>856 237</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-750 000	-850 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-750 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 880</b>	<b>6 237</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 124	-902
<b>Årets resultat</b>		<b>1 756</b>	<b>5 335</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 739 579	11 052 452
Inventarier, verktyg och installationer	5	106 430	212 858
Markanläggningar	6	51 750	57 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 897 759</b>	<b>11 322 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 897 759</b>	<b>11 322 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 669 659	3 616 083
Övriga fordringar		526 893	404 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 803	18 314
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 275 355</b>	<b>4 038 977</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 045	118 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>893 045</b>	<b>118 598</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 168 400</b>	<b>4 157 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 066 159</b>	<b>15 480 385</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</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		978 988	973 653
Årets resultat		1 756	5 335
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>980 744</b>	<b>978 988</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 030 744</b>	<b>1 028 988</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		225 000	225 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 442 000	13 096 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 442 000</b>	<b>13 096 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	528 000
Leverantörsskulder		119 184	9 680
Skulder till koncernföretag		43 750	81 109
Skatteskulder		210 220	198 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 261	312 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 368 415</b>	<b>1 130 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 066 159</b>	<b>15 480 385</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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	33 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Byggnadsinventarier	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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och är MiTH AB med organisationsnummer 556926-0630 med säte i Uppsala.

### Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	62,3 %	62 %
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	2,7 %	0 %

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 339 560	9 694 892
Inköp	0	3 644 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 339 560</b>	<b>13 339 560</b>
Ingående avskrivningar	-2 287 108	-2 059 024
Årets avskrivningar	-312 873	-228 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 599 981</b>	<b>-2 287 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 739 579</b>	<b>11 052 452</b>
Bokfört värde byggnader	7 795 591	8 108 464
Bokfört värde mark	2 943 988	2 943 988
	<b>10 739 579</b>	<b>11 052 452</b>

#### Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 192 282	1 192 282
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 192 282</b>	<b>1 192 282</b>
Ingående avskrivningar	-979 424	-872 996
Årets avskrivningar	-106 428	-106 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 085 852</b>	<b>-979 424</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 430</b>	<b>212 858</b>

#### Not 6 Markanläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
Ingående avskrivningar	-57 500	-51 750
Årets avskrivningar	-5 750	-5 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 250</b>	<b>-57 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 750</b>	<b>57 500</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	114 616
Inköp	0	3 237 051
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 351 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 042 000	10 984 000
	<b>12 042 000</b>	<b>10 984 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckning	15 536 000	13 200 000
	<b>15 536 000</b>	<b>13 200 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-11-28

Uppsala

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Mikael Thulin*  
Mikael Thulin

2025-12-01

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-02

*Johan Grahn*  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nilut Fastigheter AB  
Org.nr 556924-5912

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nilut Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nilut Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nilut Fastigheter 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 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*

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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **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 Nilut Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nilut Fastigheter 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala 2025-12-02

*Johan Grahn*

---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor