

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Niten

556178-3720

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-15.  
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:

Kent Nilsson, Styrelseledamot  
2025-05-16

Styrelsen för Fastighets Aktiebolaget Niten avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kungälv Niten 1.

Bolaget ägs av Creciente AB och Fjorden Förvaltning AB.

Företaget har sitt säte i Kungälv.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 898	2 129	1 889	1 710
Resultat efter finansiella poster	1 420	1 712	1 356	1 292
Soliditet (%)	85	78	76	72

### 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	5 717 973	1 115 350	<b>6 953 323</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 115 350	-1 115 350	<b>0</b>
Årets resultat				1 009 841	<b>1 009 841</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>6 833 323</b>	<b>1 009 841</b>	<b>7 963 164</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 833 323
årets vinst	1 009 841
	<b>7 843 164</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 843 164
	<b>7 843 164</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1 898 210	2 129 225
Övriga rörelseintäkter	0	4 146
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 898 210</b>	<b>2 133 371</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-486 804	-439 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 048	-3 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-489 852</b>	<b>-442 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 408 358</b>	<b>1 690 398</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 261	21 861
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>11 261</b>	<b>21 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 419 619</b>	<b>1 712 259</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-130 000	-297 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-130 000</b>	<b>-297 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 289 619</b>	<b>1 415 259</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-279 778	-299 909
<b>Årets resultat</b>	<b>1 009 841</b>	<b>1 115 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	927 413	930 461
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>927 413</b>	<b>930 461</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	3	10 058 800	8 758 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 058 800</b>	<b>8 758 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 986 213</b>	<b>9 689 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 754	83 765
Övriga fordringar		54 107	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 721	42 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 582</b>	<b>126 060</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		334 160	1 239 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>334 160</b>	<b>1 239 898</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>484 742</b>	<b>1 365 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 470 955</b>	<b>11 055 219</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 833 323

5 717 973

Årets resultat

1 009 841

1 115 350

**Summa fritt eget kapital**

**7 843 164**

**6 833 323**

**Summa eget kapital**

**7 963 164**

**6 953 323**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 253 000

2 123 000

**Summa obeskattade reserver**

**2 253 000**

**2 123 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

40 162

17 929

Skatteskulder

100 147

77 328

Övriga skulder

977 487

1 799 867

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

136 995

83 772

**Summa kortfristiga skulder**

**1 254 791**

**1 978 896**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 470 955**

**11 055 219**

## 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 940 214	5 940 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 940 214</b>	<b>5 940 214</b>
Ingående avskrivningar	-5 009 753	-5 006 705
Årets avskrivningar	-3 048	-3 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 012 801</b>	<b>-5 009 753</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>927 413</b>	<b>930 461</b>

### Not 3 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 758 800	6 558 800
Tillkommande fordringar	1 300 000	2 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 058 800</b>	<b>8 758 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 058 800</b>	<b>8 758 800</b>

#### Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	775 000	775 000
Fastighetsinteckning	550 000	550 000
	<b>1 325 000</b>	<b>1 325 000</b>

Kungälv

*Kent Nilsson*  
Kent Nilsson  
Ordförande  
2025-05-14

*Magnus Nilsson*  
Magnus Nilsson  
  
2025-05-15

*Thomas Andersson*  
Thomas Andersson  
  
2025-05-14

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

*Robert Albertson*  
Robert Albertson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Niten  
Org.nr 556178-3720

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Niten för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Nitens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Niten 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

Fastighets Aktiebolaget Niten, Org.nr 556178-3720

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 Fastighets Aktiebolaget Niten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets Aktiebolaget Niten 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.

Göteborg 2025-05-15

*Robert Albertson*

---

Robert Albertson  
Auktoriserad revisor