

Årsredovisning för
Fastighets AB Nivi
556045-3499

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Nivi intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalix 2025-06-30


Olov Englund

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Nivi, 556045-3499, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalix bedriver fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget har ändrat räkenskapsår till kalenderår. Omläggningsåret omfattar tiden 2023-07-01--2024-12-31.

Under året har några mindre fastigheter avyttrats med en vinst om 388 344 kr. Bolaget har ingått i koncern där bolaget per 2024-12-31 ägdes av L & L Englund Fastigheter i Kalix AB, 559045-4145, som i sin tur ägts av Byggmästare S.A Englund AB, 556418-8679, vars moderbolag är OEJE Holding AB, 559455-2399. I januari 2025 försattes Byggmästare S:A Englund AB i konkurs. Detta har påverkat bokslutet i Fastighets AB Nivi med en nedskrivning av fordran på 100 000 kr. Bolaget har förvärvats av OEJE Holding AB 2025-05-31.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kkr 2020/2021
Nettoomsättning	2 573	1 679	1 618	1 560
Resultat efter finansiella poster	413	73	32	-413
Soliditet, %	38	42	41	39

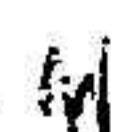
Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	6 937 583
Utdelning		-3 100 000
Årets resultat		412 648
Vid årets slut	1 000 000	4 250 231

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	3 837 583
årets resultat	412 648
Totalt	4 250 231
disponeras för	
balanseras i ny räkning	4 250 231
Summa	4 250 231

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Årsredovisningen har upprättats i SEK. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 573 294	1 679 124
Övriga rörelseintäkter		388 344	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 961 638	1 679 124
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 167 286	-813 012
Personalkostnader	2	-	4 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 191	-396 716
Summa rörelsekostnader		-1 686 477	-1 205 570
Rörelseresultat		1 275 161	473 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter m m		36 560	12 841
Nedskrivningar av finansiella omsättningstillgångar		-100 000	-
Räntekostnader		-799 073	-413 812
Summa finansiella poster		-862 513	-400 971
Resultat efter finansiella poster		412 648	72 583
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		412 648	72 583
Skatter			
Årets resultat		412 648	72 583

2025071447737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	13 124 628	15 507 463
Anslutningsavgifter	4	39 321	52 427
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	39 906
Summa materiella anläggningstillgångar		13 163 949	15 599 796
Summa anläggningstillgångar		13 163 949	15 599 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		286 871	401 472
Fordringar hos koncernföretag		1 648	1 921 648
Övriga fordringar		359	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 130	52 931
Summa kortfristiga fordringar		301 008	2 376 081
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 308	6 308
Summa kortfristiga placeringar		6 308	6 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 352	737 329
Summa kassa och bank		431 352	737 329
Summa omsättningstillgångar		738 668	3 119 718
SUMMA TILLGÅNGAR		13 902 617	18 719 514

2025071447738

2/

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 837 583	6 865 000
Årets resultat		412 648	72 583
Summa fritt eget kapital		4 250 231	6 937 583
Summa eget kapital		5 250 231	7 937 583
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 556 168	9 699 070
Summa långfristiga skulder		7 556 168	9 699 070
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		578 708	578 868
Leverantörsskulder		44 278	18 790
Skatteskulder		9 935	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 297	484 887
Summa kortfristiga skulder		1 096 218	1 082 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 902 617	18 719 514

2025071447739

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Anslutningsavgifter	10%
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-06-30</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 525 473	18 525 473
-Avyttringar och utrangeringar	-2 704 148	-
	<u>15 821 325</u>	<u>18 525 473</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 018 010	-2 654 234
-Avyttringar och utrangeringar	787 492	-
-Årets avskrivning enligt plan	-466 179	-363 776
	<u>-2 696 697</u>	<u>-3 018 010</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 124 628</u>	<u>15 507 463</u>

Not 4 Anslutningsavgifter

	2024-12-31	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	444 926	444 926
Vid årets slut	444 926	444 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-392 499	-379 559
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 106	-12 940
Vid årets slut	-405 605	-392 499
Redovisat värde vid årets slut	39 321	52 427

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 308 586	1 308 586
Vid årets slut	1 308 586	1 308 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 268 680	-1 248 680
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-39 906	-20 000
Vid årets slut	-1 308 586	-1 268 680
Redovisat värde vid årets slut	-	39 906

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	5 241 336
	5 241 336

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-06-30
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	13 150 000	14 399 000
Summa ställda säkerheter	13 150 000	14 399 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 8 Koncernuppgifter

Per 2024-12-31 ägdes bolaget av L & L Englund Fastigheter i Kalix AB, 559045-4145. Moderbolag för hela koncernen var OEJE Holding AB, 559455-2399.

Underskrifter

Kalix 2025-06-12

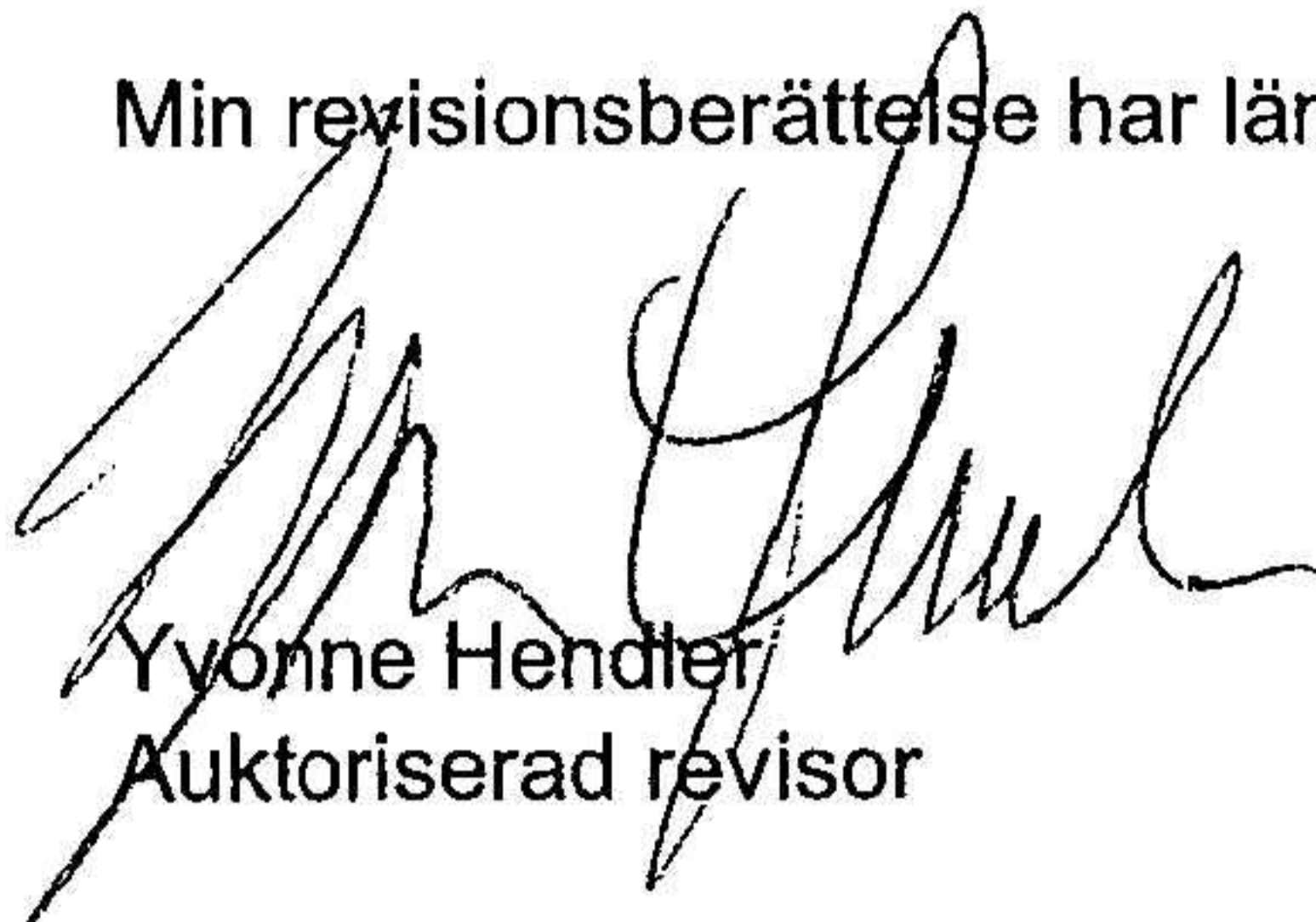


Olov Englund
Styrelseordförande



Jenny Englund Isaksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30



Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2025071447742



2025071447743

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nivi
Org.nr 556045-3499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nivi för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nivis 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nivi 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-07-01 - 2023-06-30, har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-11-14 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor har inte upprättat anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23a § aktiebolagslagen.

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 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.

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.

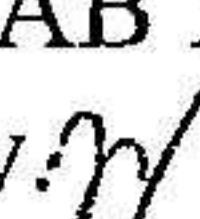
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Nivi för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nivi enligt god revisorsd 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:

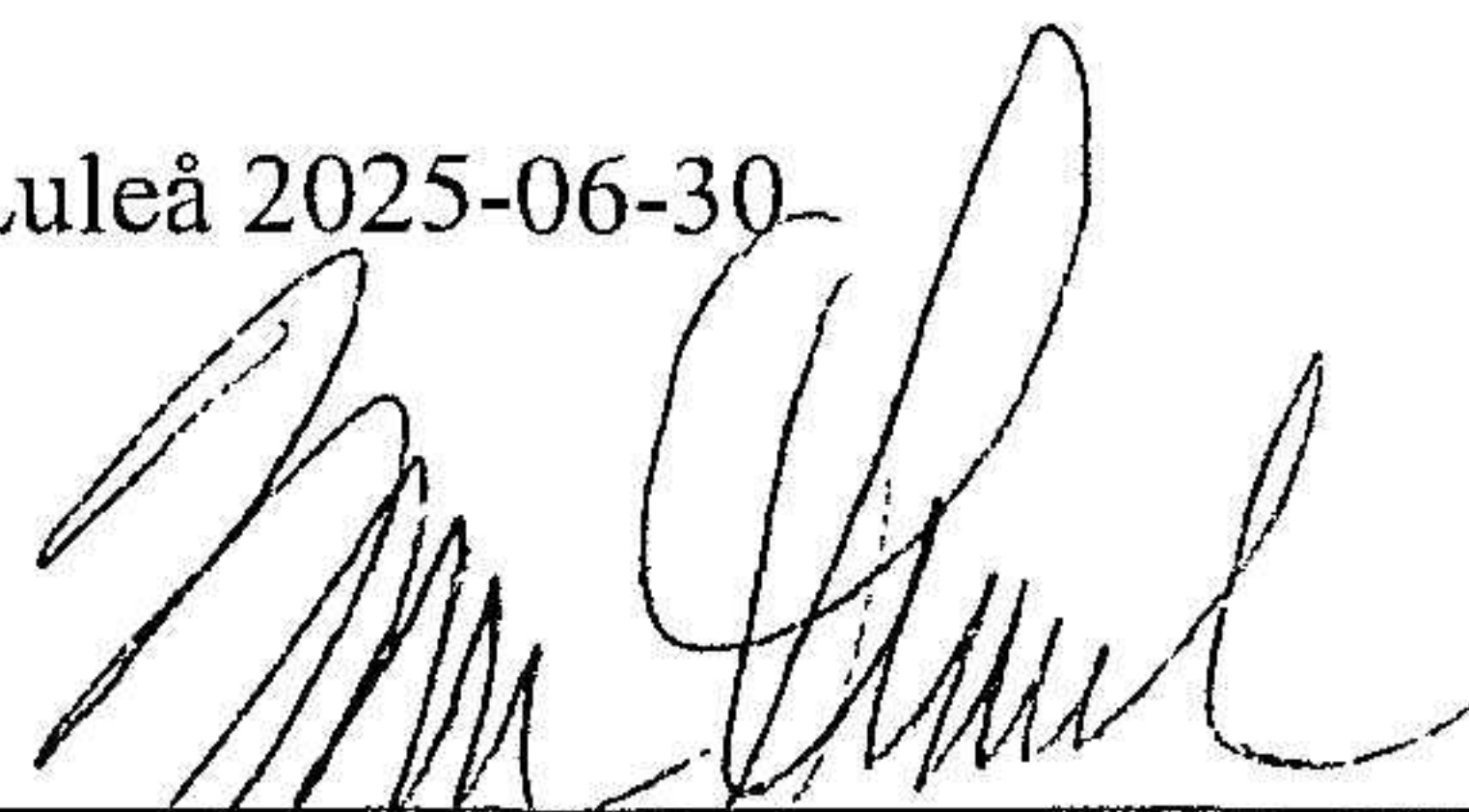
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Luleå 2025-06-30


 Yvonne Hendler
 Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
 med originalet intygas: 