

**Årsredovisning**  
för  
**Nolsen Fastigheter AB**  
556959-6389

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-05.  
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:**

Niklas Olsén, Styrelseledamot  
2026-05-05

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

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 bedriver fastighetsförvaltning och där tillhörande konsultverksamhet. Företaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 911         | 908         | 864         | 750         |
| Resultat efter finansiella poster | 395         | 426         | 315         | 418         |
| Soliditet (%)                     | 14          | 13          | 11          | 9           |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>   |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 73 358                         | 256 819                   | <b>380 177</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                 |
| Utdelning                                   |                           | -209 000                       |                           | <b>-209 000</b> |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 256 819                        | -256 819                  | <b>0</b>        |
| Årets resultat                              |                           |                                | 286 751                   | <b>286 751</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>121 177</b>                 | <b>286 751</b>            | <b>457 928</b>  |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst  | 121 177        |
| årets vinst   | 286 751        |
|   | <b>407 928</b> |
| disponeras så att<br>till aktieägare utdelas (1 600 kronor per aktie)<br>i ny räkning överföres | 160 000        |
|   | 247 928        |
|   | <b>407 928</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      |            | 910 931                           | 907 839                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>910 931</b>                    | <b>907 839</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             |            | -259 264                          | -142 295                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 2          | -95 832                           | -95 820                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-355 096</b>                   | <b>-238 115</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>555 835</b>                    | <b>669 724</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 3 375                             | 5 145                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -163 963                          | -248 925                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-160 588</b>                   | <b>-243 780</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>395 247</b>                    | <b>425 944</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| Förändring av periodiseringsfonder                   |            | -30 000                           | -100 000                          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>-30 000</b>                    | <b>-100 000</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>365 247</b>                    | <b>325 944</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat                              |            | -78 496                           | -69 125                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>286 751</b>                    | <b>256 819</b>                    |

| <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          | 5 455 934         | 5 551 766         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>5 455 934</b>  | <b>5 551 766</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>5 455 934</b>  | <b>5 551 766</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 224 222           | 223 562           |
| Övriga fordringar                             |            | 2                 | 420               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 10 855            | 25 313            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>235 079</b>    | <b>249 295</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 376 486           | 260 848           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>376 486</b>    | <b>260 848</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>611 565</b>    | <b>510 143</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>6 067 499</b>  | <b>6 061 909</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                          |            | 121 177           | 73 358            |
| Årets resultat                               |            | 286 751           | 256 819           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>407 928</b>    | <b>330 177</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>457 928</b>    | <b>380 177</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 519 000           | 489 000           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>519 000</b>    | <b>489 000</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 3          |                   |                   |
|  | 4          | 4 724 276         | 4 831 272         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 724 276</b>  | <b>4 831 272</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 106 996           | 106 996           |
| Leverantörsskulder                           |            | 10 257            | 25 268            |
| Skatteskulder                                |            | 10 470            | 550               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 238 572           | 228 646           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>366 295</b>    | <b>361 460</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 067 499</b>  | <b>6 061 909</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 33-50 år

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2025              | 2024             |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 476 547         | 6 476 547        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 476 547</b>  | <b>6 476 547</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -924 781          | -828 961         |
| Årets avskrivningar                             | -95 832           | -95 820          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 020 613</b> | <b>-924 781</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 455 934</b>  | <b>5 551 766</b> |

### Not 3 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 4 296 292        | 4 403 288        |
|  | <b>4 296 292</b> | <b>4 403 288</b> |

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 831 272 (4 938 268) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 724 276        | 4 831 272        |
|                                    | <b>4 724 276</b> | <b>4 831 272</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 106 996          | 106 996          |
|                                    | <b>106 996</b>   | <b>106 996</b>   |

### Not 5 Ställda säkerheter

| 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 360 250        | 6 360 250        |
|                      | <b>6 360 250</b> | <b>6 360 250</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Niklas Olsén*  
Niklas Olsén  
Ordförande  
2026-05-05

*Bengt Olof Olsén*  
Bengt Olof Olsén  
  
2026-05-05