

# ÅRSREDOVISNING

för

## Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 559005-4762

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	2
- balansräkning	3
- noter	5
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2025-06-30



Per Nilsson

2025071715912

Årsredovisning för

# **Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB**

559005-4762

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

MS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB, 559005-4762 med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Helsingborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret genomfört omfattande reparationer och underhåll vilket har belastat resultaträkningen.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 159 609	3 043 550	2 936 160	2 946 836
Resultat efter finansiella poster	-418 339	-1 096 930	56 124	-320 882
Soliditet, %	5	7	11	12

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		1 458 986
Disposition enl årsstämmbeslut			
Årets resultat			-418 338
Vid årets slut	50 000		1 040 648

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 458 986
årets resultat	-418 338
Totalt	1 040 648
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 040 648
Summa	1 040 648

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 159 609	3 043 550
Övriga rörelseintäkter		3 870	28 950
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 163 479</b>	<b>3 072 500</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 180 392	-2 951 694
Personalkostnader		-117 803	-835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-320 225	-318 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 618 420</b>	<b>-3 271 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>545 059</b>	<b>-198 991</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 215	16 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-973 613	-914 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-963 398</b>	<b>-897 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-418 339</b>	<b>-1 096 930</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	839 100
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>839 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-418 339</b>	<b>-257 830</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-418 339</b>	<b>-257 830</b>

2025071715914

MB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 408 065	20 728 290
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 408 065	20 728 290
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 408 065	20 728 290
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 126	5 563
Övriga fordringar		546 362	653 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 653	34 511
Summa kortfristiga fordringar		601 141	693 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		649 347	856 880
Summa kassa och bank		649 347	856 880
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 250 488	1 550 443
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 658 553	22 278 733

2025071715915

MJS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 458 986	1 716 817
Årets resultat		-418 339	-257 830
Summa fritt eget kapital		1 040 647	1 458 987
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 090 647</b>	<b>1 508 987</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 000 000	20 000 000
Övriga skulder		19 046	8 696
Summa långfristiga skulder		20 019 046	20 008 696
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		43 441	46 449
Skatteskulder		74 980	73 094
Övriga skulder		84 903	161 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 536	479 597
Summa kortfristiga skulder		548 860	761 050
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 658 553</b>	<b>22 278 733</b>

2025071715916

## Noter

### 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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

#### **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*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	973 613	914 211
<b>Summa</b>	<b>973 613</b>	<b>914 211</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 109 585	22 853 436
-Nyanskaffningar	0	256 149
	<u>23 109 585</u>	<u>23 109 585</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 381 295	-2 062 333
-Årets avskrivning enligt plan	-320 225	-318 962
	<u>-2 701 520</u>	<u>-2 381 295</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 408 065</b>	<b>20 728 290</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 795	178 795
Vid årets slut	178 795	178 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-178 795	-178 795
Vid årets slut	-178 795	-178 795
Redovisat värde vid årets slut	0	0

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	21 483 000	21 483 000
Summa ställda säkerheter	21 483 000	21 483 000

##### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

#### Not 7 Koncernuppgifter

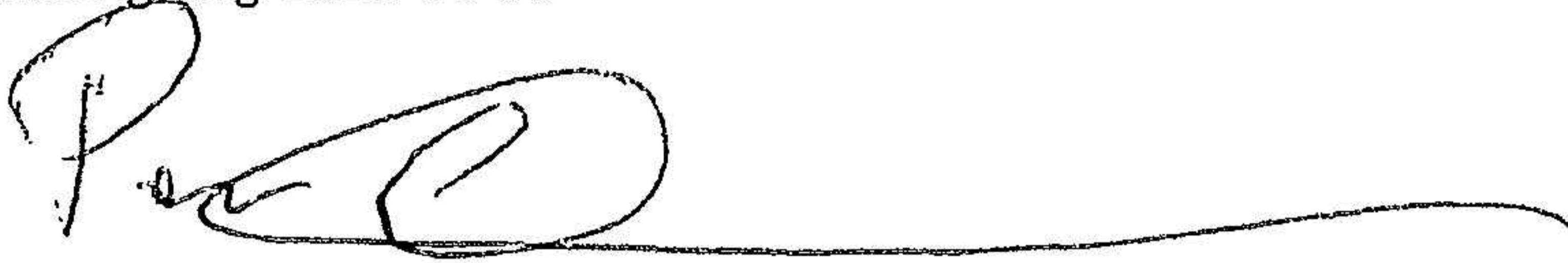
Företaget är helägt dotterföretag till Per Nilsson Invest AB, org nr 559005-0604 med säte i Helsingborg.

2025071715918

MS

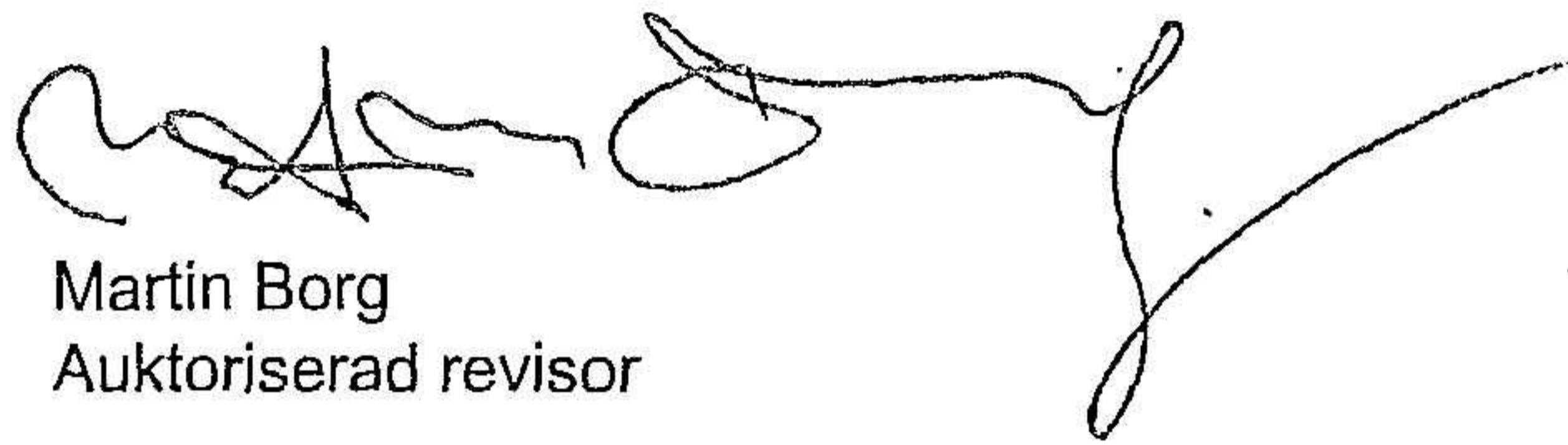
## Underskrifter

Helsingborg 2025-06-30

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Per Nilsson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6-2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martin Borg', with a long horizontal flourish extending to the right.

Martin Borg  
Auktoriserad revisor

2025071715919



## Revisionsberättelse

2025071715920

Till bolagsstämman i Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559005-4762

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning 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 Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Niby-Nilsson Fastighetsförvaltning AB 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 revisionsd 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.

Helsingborg den 30 juni 2025



Martin Borg  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

